PROSPECTO DEFINITIVO

DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE NOVAS COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA SUBCLASSE "A" E DA SUBCLASSE "B" DA CLASSE ÚNICA DO

MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 64.056.494/0001-09

No montante de, inicialmente, até

R$ 10.000.154,13

(dez milhões, cento e cinquenta e quatro reais e treze centavos)

Código ISIN das Cotas A da Oferta n° BRGANTCTF008
Código de Negociação das Cotas A: GANT11

Código ISIN das Cotas B da Oferta nº BRGANTCTF016
Código de Negociação das Cotas B: GANT15

Tipo ANBIMA: Tijolo | Segmento de Atuação: Residencial

Registro Automático da Oferta na CVM realizado em 16 de novembro de 2026, sob o n° CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/436*
***Concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160**

A classe única do **MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 64.056.494/0001-09 ("**Classe**" e "**Fundo**", respectivamente), administrado pela **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 (parte), CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", nos termos do Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002 ("**Administrador**") e gerido pela **GENIAL GESTÃO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 91, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83 ("**Gestor**", e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "**Ofertantes**"), está realizando uma oferta pública primária ("**Oferta**") de, inicialmente, até 89.637 (oitenta e nove mil, seiscentos e trinta e sete) Novas Cotas, observado que tal quantidade total corresponde a **(i)** 88.218 (oitenta e oito mil e duzentas e dezoito) da subclasse "A" da classe única, a serem colocadas em série única ("**Subclasse A**" e "**Novas Cotas da Subclasse A**", respectivamente); e **(ii)** 1.419 (mil quatrocentas e dezenove) da subclasse "B" da classe única, a serem colocadas em série única ("**Subclasse B**" e "**Novas Cotas da Subclasse B**", respectivamente e, sendo a Subclasse B e as Novas Cotas da Subclasse B quando em conjunto com a Subclasse A e as Novas Cotas da Subclasse A, as "**Subclasses**" ou "**Subclasse**" e as "**Novas Cotas das Subclasses**", respectivamente e, Novas Cotas quando em conjunto com as cotas de Emissão do Fundo, as "**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, da 2ª emissão do Fundo ("**2ª Emissão**"), pelo valor unitário, para fins das Novas Cotas da Subclasse A, de R$ 102,02 (cento e dois reais e dois centavos) ("**Valor da Nova Cota da Subclasse A**"), observado que o Valor da Nova Cota da Subclasse A será atualizado, pela variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia (DI), divulgadas pela B3, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida de um spread de 6% (seis por cento) ao ano, desde a data base escolhida para fins de definição do Valor da Nova Cota da Subclasse A, qual seja, 15 de outubro de 2026, até sua respectiva Data de Liquidação e, para fins das Novas Cotas da Subclasse B, de R$ 704,83 (setecentos e quatro reais e oitenta e três centavos) ("**Valor da Nova Cota da Subclasse B**" e, quando em conjunto com o Valor da Nova Cota da Subclasse A, simplesmente "**Valor da Nova Cota**"), ambos com base no valor patrimonial do Fundo em 15 de outubro de 2026, perfazendo o montante de até R$ 10.000.154,13 (dez milhões, cento e cinquenta e quatro reais e treze centavos); podendo, em ambos os casos, ser atualizado até a data de divulgação do Anúncio de Início, observado que tal montante total corresponde a **(i)** R$ 9.000.000,36 (nove milhões de reais e trinta e seis centavos) ("**Volume Inicial da Subclasse A**"); e **(ii)** R$ 1.000.153,77 (um milhão, cento e cinquenta e três reais e setenta e sete centavos) ("**Volume Inicial da Subclasse B**" e, quando em conjunto com o Volume Inicial da Subclasse A, o "**Volume Inicial da Oferta**"), a ser realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 160**") e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 175**"). O Volume Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme descrito neste Prospecto Definitivo), desde que observado o Mínimo da Oferta. Considerando que o Fundo é organizado sob uma única Classe e, portanto, sem divisão patrimonial entre diferentes classes, quaisquer referências ao Fundo são referências à Classe e vice-versa, nos termos do anexo descritivo ao regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), conforme aplicável.

Caso seja distribuído o Volume 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$ 4,37 (quatro reais e trinta e sete centavos) por Novas Cotas da Subclasse A e R$ 0,49 (quarenta e nove centavos) por Novas Cotas da Subclasse B ("**Custo Unitário de Distribuição**"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta 2ª Emissão.

As Novas Cotas das Subclasses serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional nas respectivas Datas de Liquidação (conforme abaixo definidas), pelo Valor da Nova Cota, a depender da Subclasse.

A Oferta terá o montante mínimo equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), calculado com base no valor unitário de emissão das Novas Cotas da respectiva Subclasse efetivamente subscritas, independentemente da Subclasse escolhida pelos Investidores, considerando-se, para tanto, a soma dos montantes subscritos em Novas Cotas Subclasse A e Novas Cotas Subclasse B, desconsiderando as Novas Cotas das Subclasses cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 73 da Resolução CVM nº 160, ou seja, desconsiderando as Novas Cotas das Subclasses cujo condicionamento implique em seu potencial cancelamento ("**Mínimo da Oferta**"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder (abaixo definido), em conjunto com o Administrador, antes do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160 ("**Anúncio de Início**" e "**Período de Distribuição**", respectivamente), caso ocorra a subscrição do Mínimo da Oferta.

O **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 92 - parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15 ("**Coordenador Líder**") foi contratado para realizar a Oferta. Adicionalmente, o processo de distribuição das Novas Cotas das Subclasses poderá contar com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, por meio de termo de adesão ("**Termo de Adesão**", "**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 10 (dez) Novas Cotas das Subclasses pelo Valor da Nova Cota, a depender da Subclasse ("**Valor Mínimo de Investimento**"), exceto quando o Investidor condicionar a subscrição de Novas Cotas das Subclasses à proporção entre a quantidade de Novas Cotas das Subclasses efetivamente distribuídas e o Volume Inicial da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas das Subclasses, hipótese em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Não haverá, todavia, valor máximo de investimento por Investidor, exceto para fins dos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), que deverão observar a quantidade máxima de 9.801 (nove mil, oitocentas e uma) Novas Cotas da Subclasse A e 1.418 (mil quatrocentas e dezoito) Novas Cotas da Subclasse B ("**Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional**").

O presente Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Novas Cotas das Subclasses, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento, vide Item "Política de Investimento" da Seção "Informações Adicionais" na página 85 deste Prospecto Definitivo.

As Novas Cotas das Subclasses serão admitidas para **(i)** distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; e **(ii)** negociação em mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA REALIZADO NA CVM EM 16 DE NOVEMBRO DE 2026, SOB O N° CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/436.

"OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 15 A 27."

"O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DAS SUBCLASSES SEREM DISTRIBUÍDAS."

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

"EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS NOVAS COTAS DAS SUBCLASSES, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1."

COORDENADOR LÍDER	ADMINISTRADOR	GESTOR
genial investimentos	genial	genial gestão

A data deste Prospecto Definitivo é 16 de novembro de 2026.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve Descrição da Oferta 3

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento 3

2.3. Identificação do Público-Alvo 5

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 5

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 6

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas 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 10

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários 13

4. FATORES DE RISCO 15

5. CRONOGRAMA 29

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 33

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; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 35

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Novas Cotas 35

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as Novas Cotas das Subclasses 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) 36

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 36

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 37

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 39

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 39

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 69 e 70 da Resolução CVM n° 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 39

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 41

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 43

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 43

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 43

8.4. Regime de distribuição 43

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 43

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado 49

8.7. Formador de Mercado 49

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável 49

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 49

9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA 51

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração 53

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE 55

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o Gestor ou Administrador do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 57

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 59

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das Novas Cotas junto ao público investidor qualificado e eventual garantia de subscrição prestada pelo Coordenador Líder 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 61

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: 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 63

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 65

12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM 67

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 69

13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso 71

13.2. Demonstrações financeiras da classe de Novas 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 71

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 73

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor 75

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto Definitivo 75

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 76

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM 76

14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 77

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto Definitivo 77

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 79

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 83

16.1. Sumário do Fundo 85

16.2. Tributação 88

ANEXOS

ANEXO I ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA 95

ANEXO II REGULAMENTO DO FUNDO 145

ANEXO III ESTUDO DE VIABILIDADE 187

ANEXO IV INFORME ANUAL DO FUNDO 219

ANEXO V MANIFESTAÇÃO DE VOTO 231

ANEXO VI MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO 241

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve Descrição da Oferta

As Novas Cotas das Subclasses serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160, na Resolução CVM nº 175 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Novas Cotas das Subclasses conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no art. 49 da Resolução CVM nº 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder da Oferta, devendo as Instituições Participantes da Oferta assegurar durante os procedimentos de distribuição **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo; **(iii)** que sejam previamente disponibilizados aos representantes das Instituições Participantes da Oferta, exemplares do Regulamento do Fundo e do presente Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta; e **(iv)** que os Investidores são Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definidos), sendo permitida a colocação de Novas Cotas das Subclasses para Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas), desde que não seja observado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Volume Inicial da Oferta. Não obstante, no âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimento.

As Novas Cotas da Subclasse A e as Novas Cotas da Subclasse B se diferenciam quanto ao recebimento de rendimentos e amortização e possuem as características específicas previstas no item 2.2., abaixo. Nesse sentido, no âmbito da Oferta, os Investidores deverão formalizar os respectivos Termos de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) indicando o interesse em adquirir Novas Cotas da Subclasse A ou Novas Cotas da Subclasse B, devendo garantir que estão cumprindo os requisitos para participar da Oferta das Novas Cotas da Subclasse A ou da Oferta das Novas Cotas da Subclasse B, conforme descritos no Plano de Distribuição (conforme abaixo definido), sendo certo que a quantidade final de Novas Cotas da Subclasse A e as Novas Cotas da Subclasse B emitidas será definida nos respectivos Procedimentos de Alocação (conforme abaixo definidos), respeitado sempre o limite da quantidade inicial de Novas Cotas das Subclasses ofertadas. **OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PROPORÇÃO FINAL ENTRE AS NOVAS COTAS DA SUBCLASSE A E AS NOVAS COTAS DA SUBCLASSE B EFETIVAMENTE SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS SOMENTE SERÁ CONHECIDA APÓS O ENCERRAMENTO DOS RESPECTIVOS PROCEDIMENTOS DE ALOCAÇÃO E PODERÁ DIVERGIR DAQUELA ADOTADA COMO PREMISSA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. TENDO EM VISTA QUE AS NOVAS COTAS DA SUBCLASSE A E AS NOVAS COTAS DA SUBCLASSE B SE DIFERENCIAM QUANTO À ORDEM E À FORMA DE RECEBIMENTO DE RENDIMENTOS E DE AMORTIZAÇÃO, A DISTRIBUIÇÃO FINAL DA OFERTA ENTRE AS SUBCLASSES PODERÁ IMPACTAR A RENTABILIDADE ESPERADA DE CADA SUBCLASSE. A RENTABILIDADE PROJETADA 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. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" E A SEÇÃO "ESTUDO DE VIABILIDADE" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas da Classe apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas da Classe são escriturais, nominativas, correspondem a frações ideais de seu patrimônio e não serão resgatáveis; (ii) as Novas Cotas das Subclasses serão emitidas em classe única e em 2 (duas) diferentes subclasses, que se diferenciam, inclusive, quanto ao recebimento de rendimentos e amortização; (iii) a cada Nova Cota das Subclasses corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de cotistas; (iv) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, observadas a ordem de prioridade entre as subclasses da Classe; (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vi) o cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas, incluindo as Novas Cotas das Subclasses, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, caso em que se aplicará o disposto no Capítulo 8 da parte geral do Regulamento e no Capítulo 8 do Anexo Descritivo.

As Novas Cotas das Subclasses terão as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

As Novas Cotas da Subclasse A terão as seguintes características específicas:

(i) Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do prazo de duração das Cotas A (conforme definidas no Regulamento), os cotistas detentores de Cotas A terão prioridade no recebimento de rendimentos e amortização em relação às Cotas B (conforme definidas no Regulamento), até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Cotas A.

(ii) Em caso de (i) venda de qualquer um dos Imóveis (conforme definidos no Regulamento) integrantes do patrimônio da Classe; ou (ii) ocorrência de Evento de Liquidez (conforme definidos no Regulamento), os recursos líquidos efetivamente recebidos pela Classe serão destinados para pagamento de rendimento, amortização ou resgate das Cotas A, de acordo com as condições estabelecidas no Capítulo 9 do Anexo Descritivo.

(iii) A Classe buscará atingir, para as Cotas A, rentabilidade equivalente à variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia (DI), divulgadas pela B3, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida de um spread de 6% (seis por cento) ao ano, incidente sobre o valor de integralização das Cotas A ("**Rendimentos Prioritários Cotas A**").

(iv) Para fins do item "iii" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas A rendimentos suficientes para que as Cotas A atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A.

(v) Não obstante o disposto no item "iv" acima, caso, em qualquer mês, o Administrador verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A, a Classe distribuirá exclusivamente até o montante efetivamente disponível para distribuição, sendo a diferença entre (a) os Rendimentos Prioritários Cotas A apurados para o respectivo período; e (b) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas A, automaticamente acumulada ("**Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A**").

(vi) Os Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A permanecerão sujeitos à incidência dos Rendimentos Prioritários Cotas A até seu efetivo pagamento, total ou parcial.

(vii) Os Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A permanecerão registrados para pagamento futuro, observado que seu efetivo pagamento ocorrerá de acordo com a ordem de pagamentos prevista no Capítulo 9 do Anexo Descritivo, exclusivamente (a) por ocasião da venda de Imóveis integrantes do patrimônio da Classe; (b) na ocorrência de um Evento de Liquidez; ou (c) por ocasião do término do prazo de duração das Cotas A; observadas, nestas hipóteses, a disponibilidade de caixa da Classe.

(viii) Fica estabelecido que, ainda que a Classe disponha de recursos distribuíveis em montante superior ao valor dos Rendimentos Prioritários Cotas A apurado para determinado período, a distribuição ordinária aos titulares de Cotas A ficará limitada ao respectivo valor apurado dos Rendimentos Prioritários Cotas A do referido período, não podendo eventual excedente ser utilizado para a amortização ou liquidação dos Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A, os quais permanecerão sujeitos às regras de pagamento previstas no Capítulo 9 do Anexo Descritivo e no Apêndice A ao Regulamento, somente poderão ser liquidados nas hipóteses expressamente previstas acima, observado o disposto na regulamentação aplicável e no Regulamento.

As Novas Cotas da Subclasse B terão as seguintes características específicas:

(i) subordinam-se às Cotas A para fins de recebimento de rendimentos e amortização, observado o disposto no Regulamento;

(ii) caso os Rendimentos Prioritários Cotas A sejam superados em determinado período de apuração, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas B, conforme ordem prioritária de pagamentos prevista no Capítulo 9 do Anexo Descritivo; e

(iii) caso os Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A sejam superados nas hipóteses previstas no subitem "vii" do item 1.1. do Apêndice A acima, que ensejem no pagamento dos Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas B, conforme ordem prioritária de pagamentos prevista no Capítulo 9 do Anexo.

2.3. Identificação do Público-Alvo

As Novas Cotas das Subclasses serão destinadas aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores**", respectivamente).

Ainda, serão considerados Investidores Institucionais, os fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, bem como, investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 27**"), incluindo pessoas físicas que formalizem Termo de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a quantidade mínima de 9.802 (nove mil, oitocentas e duas) Novas Cotas da Subclasse A e 1.419 (mil, quatrocentas e dezenove) Novas Cotas da Subclasse B, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("**Investidores Institucionais**").

Serão considerados Investidores Não Institucionais, os investidores qualificados, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Termo de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a quantidade máxima de 9.801 (nove mil, oitocentas e uma) Novas Cotas da Subclasse A e 1.418 (mil, quatrocentas e dezoito) Novas Cotas da Subclasse B ("**Investidores Não Institucionais**").

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: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do intermediário que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao intermediário; (c) demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do intermediário; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro, e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d"; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, e as demais Pessoas Vinculadas à 2ª Emissão e à distribuição, conforme definidas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados ("**Pessoas Vinculadas**").

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas das Subclasses serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; e (ii) negociação em mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As Novas Cotas das Subclasses somente poderão ser negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**") e a obtenção de autorização da B3, na data indicada no formulário de liberação para negociação das Novas Cotas das Subclasses, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

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

As Novas Cotas das Subclasses serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional nas respectivas Datas de Liquidação, pelo Valor da Nova Cota, a depender da Subclasse. Adicionalmente, o Valor da Nova Cota da Subclasse A sofrerá atualização, pela variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia (DI), divulgadas pela B3, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida de um spread de 6% (seis por cento) ao ano, desde a data base escolhida para fins de definição do Valor da Nova Cota da Subclasse A, qual seja, 15 de outubro de 2026, até sua respectiva Data de Liquidação.

Os Investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Nova Cota das Subclasses, o Valor da Nova Cota. Caso seja distribuído o Volume 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$ 4,37 (quatro reais e trinta e sete centavos) por Novas Cotas da Subclasse A e R$ 0,49 (quarenta e nove centavos) por Novas Cotas da Subclasse B ("**Custo Unitário de Distribuição**"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta 2ª Emissão.

Entende-se por Dia Útil 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 Dia Útil, 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 Novas Cotas das Subclasses estejam eletronicamente custodiadas na B3 ("**Dia Útil**").

2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta

O Volume Inicial da Oferta corresponderá, inicialmente, ao montante de R$ 10.000.154,13 (dez milhões, cento e cinquenta e quatro reais e treze centavos), observado que tal montante total corresponde a **(i)** R$ 9.000.000,36 (nove milhões de reais e trinta e seis centavos) para fins do Volume Inicial da Subclasse A; e **(ii)** R$ 1.000.153,77 (um milhão, cento e cinquenta e três reais e setenta e sete centavos), para fins do Volume Inicial da Subclasse B, equivalente à multiplicação da quantidade inicial de Novas Cotas das Subclasses pelo Valor da Nova Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas das Subclasses, desde que subscrito e integralizado, no mínimo, o montante mínimo equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), calculado com base no valor unitário de emissão das Novas Cotas da respectiva Subclasse efetivamente subscritas, independentemente da Subclasse escolhida pelos Investidores, considerando-se, para tanto, a soma dos montantes subscritos em Novas Cotas Subclasse A e Novas Cotas Subclasse B, nos termos dos arts. 73 e 74 da Resolução CVM nº 160 ("**Distribuição Parcial**").

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas das Subclasses em montante igual ou superior ao Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas das Subclasses e nos termos dos arts. 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, os Investidores poderão, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Inicial da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor ou cotista, conforme o caso, deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160, no momento da aceitação da Oferta, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(1)** a totalidade das Novas Cotas das Subclasses objeto do Termo de Aceitação; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas das Subclasses efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas das Subclasses inicialmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas das Subclasses objeto do Termo de Aceitação.

Caso o Investidor ou cotista indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou cotista no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Caso seja atingido o Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Termos de Aceitação dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas

Serão emitidas, inicialmente, até 89.637 (oitenta e nove mil, seiscentos e trinta e sete) Novas Cotas das Subclasses, observado que tal quantidade total corresponde a (i) 88.218 (oitenta e oito mil e duzentas e dezoito) da subclasse "A" da classe única, a serem colocadas em série única; e (ii) 1.419 (mil quatrocentas e dezenove) da subclasse "B" da classe única, a serem colocadas em série única, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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 da 2ª Emissão, serão destinados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA** pelo Gestor, em observância à política de investimento descrita no Regulamento ("**Política de Investimento**"), prioritariamente por meio da aplicação indireta no Ativo Melo Alves (conforme abaixo definido) já adquirido pelo Fundo, para o desenvolvimento de obras e *fit-outs* neste, assim como para fins de reforço de caixa, para o pagamento eventuais despesas existentes do Fundo e ao pagamento dos Encargos do Fundo.

Deste modo, no âmbito da presente Oferta, os recursos líquidos captados serão destinados, prioritariamente **(i)** à realização de obras e *fit-outs* junto ao imóvel de propriedade do Fundo, localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no endereço Rua Melo Alves, 645, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01417-010, descrito e caracterizado, inicialmente, na matrícula n° 102.729 do 13º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, a qual, após o devido desmembramento, passou-se a considerar as seguintes matrículas nº 114.162, 114.163, 114.175, 114.176, 114.177, 114.178, 114.179, 114.180, 114.181, 114.182, 114.183, 114.184, 114.185, 114.186, 114.187, 114.188, 114.189, 114.190, 114.191, 114.192, 114.193, 114.194, 114.195, 114.196, 114.197, 114.198, 114.199, 114.200, 114.201, 114.202, 114.203, 114.204, 114.205, 114.206, 114.207, 114.208, 114.209, 114.210, 114.211, 114.212, 114.213, 114.214, 114.215, 114.216, 114.217, 114.218, 114.219, 114.220, 114.221, 114.222, 114.223, 114.224, 114.225, 114.226, 114.227, 114.228, 114.229, 114.230, 114.231, 114.232, 114.233, 114.234, 114.235, 114.236, 114.237, 114.238, 114.239, 114.240 e 115.673 ("**Ativo Melo Alves**" ou "**Empreendimento Imobiliário Melo Alves**" e "**Obras**"); **(ii)** eventual reforço de caixa, para pagamento eventuais despesas existentes do Fundo e ao pagamento dos Encargos do Fundo.

Sem prejuízo do acima exposto, eventual saldo do montante captado pela Classe poderá ser aplicado obedecendo a Política de Investimentos da Classe **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR**, abaixo descrita:

A Classe tem por objetivo investir em imóvel ou conjunto de imóveis destinados à exploração econômica predominantemente por meio de locação no formato *multifamily*, direta ou indiretamente, incluindo a realização de reformas, adaptações e melhorias necessárias à adequação dos imóveis ao uso pretendido. Para alcançar o objetivo da Classe, a Classe buscará investir preponderantemente em Ativos-Alvo que provejam geração de renda à Classe e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes ou em desenvolvimento, observado o disposto em Regulamento.

A participação da Classe em empreendimentos imobiliários pode se dar por meio da aquisição, em nome da Classe, dos seguintes ativos imobiliários: (a) quaisquer bens imóveis, direitos reais sobre bens imóveis ou direitos relacionados a empreendimentos imobiliários que possam integrar a carteira da Classe ("**Imóveis**"); e (b) os seguintes valores mobiliários e ativos financeiros: **(a)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(b)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(c)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(d)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(e)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário; **(f)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e **(g)** letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas ("**Outros Ativos**" e, quando em conjunto com os Imóveis, "**Ativos-Alvo**").

A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio em cotas de fundos de investimento financeiros ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez ou por força do cronograma físico-financeiro das obras, bem como em derivativos para fins de proteção patrimonial, contanto que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas, nos termos e limites da Resolução CVM nº 175 e demais normas aplicáveis ("**Ativos de Liquidez**").

Os recursos que serão captados com a presente Oferta, sem prejuízo do acima exposto em relação às Obras, fit-outs e eventual reforço de caixa do Fundo, não possuem destinação específica, podendo, portanto, ser alocados na aquisição de quaisquer Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez do Fundo que sejam compatíveis com a política de investimentos do Fundo, **de forma ativa e discricionária pelo Gestor.**

NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO JÁ POSSUI EM SUA CARTEIRA O ATIVO MELO ALVES, SENDO QUE OS RECURSOS LÍQUIDOS DECORRENTES DA PRESENTE OFERTA SERÃO DESTINADOS, PRIORITARIAMENTE, À REALIZAÇÃO DAS OBRAS JUNTO AO REFERIDO ATIVO. NÃO OBSTANTE, O GESTOR PODERÁ, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA E CASO ASSIM ENTENDA CONVENIENTE, ALOCAR OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA EM QUAISQUER OUTROS ATIVOS-ALVO OU ATIVOS DE LIQUIDEZ, OS QUAIS NÃO SE ENCONTRAM DETERMINADOS NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, DESDE QUE COMPATÍVEIS COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

Em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas das Subclasses e desde que atingido o Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas, adicionalmente, as disposições constantes no Regulamento, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos da regulamentação aplicável.

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

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e Pessoas Ligadas (conforme abaixo definido), entre o Fundo e o Gestor e Pessoas Ligadas (conforme abaixo definido), 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 nº 175.

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

Tendo em vista que a aprovação por meio da *"Assembleia Geral Extraordinária do Fundo"*, realizada em 11 de novembro de 2026, da possível aquisição e/ou alienação pela Classe, na forma prevista no Regulamento, de Ativos-Alvo (exceto Imóveis) e Ativos de Liquidez ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas) bem como adquirir e/ou alienar Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima ("**Ativos Conflitados**"), **ratificar** a referida aquisição e/ou alienação pela Classe dos Ativos Conflitados, observados os critérios de elegibilidade descritos abaixo configurar-se-á um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175.

Adicionalmente, tendo em vista a aprovação da contratação da **ANTONELLA REALTY LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o n. 56.339.358/0001-06, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Sampaio Vidal, nº 440, Jardim Paulistano, 01443-000 ("**Antonella**") (ou outra sociedade limitada que venha a sucedê-la, nos termos da legislação) ou de Pessoas Ligadas à Antonella e/ou ao Administrador e/ou ao Gestor ou sociedades de seu respectivo grupo econômico, por meio da *"Assembleia Geral Extraordinária do Fundo"*, realizada em 11 de novembro de 2026, **ratificar** sua contratação, por ter controle indireto comum ao Gestor e ao Administrador, podendo, tais empresas, desde que tenham por objeto social, dentre outros, atividades de consultoria em gestão patrimonial, gestão e administração de propriedade imobiliária, prestarem os serviços de gestão

direta, controle e operação sobre os Imóveis que compõem ou venham a compor a carteira do Fundo, tendo em vista que tal contratação configurar-se-á um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175 ("**Operadora Imobiliária**" e, quando em conjunto com os Ativos Conflitados, simplesmente "**Situações de Conflito de Interesses**").

Portanto, como forma de viabilizar as Situações de Conflito de Interesses, será oportunamente convocada pelo Administrador, após o encerramento desta Oferta e a divulgação do Anúncio de Encerramento, assembleia geral de cotistas do Fundo, observada a possibilidade de utilização da Manifestação de Voto, conforme abaixo definida, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação ou não das seguintes matérias ("**Assembleia Geral de Conflito de Interesses**"):

(a) tendo em vista que a aprovação por meio da *"Assembleia Geral Extraordinária do Fundo"*, realizada em 11 de novembro de 2026, da possível aquisição e/ou alienação pela Classe, na forma prevista no Regulamento, de Ativos-Alvo (exceto Imóveis) e Ativos de Liquidez ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas) bem como adquirir e/ou alienar Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima ("**Ativos Conflitados**"), **ratificar** a referida aquisição e/ou alienação pela Classe dos Ativos Conflitados, observados os critérios de elegibilidade descritos abaixo configurar-se-á um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175; e

(b) tendo em vista a aprovação da contratação da **ANTONELLA REALTY LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o n. 56.339.358/0001-06, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Sampaio Vidal, nº 440, Jardim Paulistano, 01443-000 ("**Antonella**") (ou outra sociedade limitada que venha a sucedê-la, nos termos da legislação) ou de Pessoas Ligadas à Antonella e/ou ao Administrador e/ou ao Gestor ou sociedades de seu respectivo grupo econômico, por meio da *"Assembleia Geral Extraordinária do Fundo"*, realizada em 11 de novembro de 2026, a **ratificação** de sua contratação, por ter controle indireto comum ao Gestor e ao Administrador, podendo, tais empresas, desde que tenham por objeto social, dentre outros, atividades de consultoria em gestão patrimonial, gestão e administração de propriedade imobiliária, prestarem os serviços de gestão direta, controle e operação sobre os Imóveis que compõem ou venham a compor a carteira do Fundo, tendo em vista que tal contratação configurar-se-á um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175 ("**Operadora Imobiliária**" e, quando em conjunto com os Ativos Conflitados, simplesmente "**Situações de Conflito de Interesses**").

Os critérios a serem observados para que o Fundo possa realizar a aquisição de Ativos Conflitados ("**Critérios de Elegibilidade**") são os seguintes:

(i) Se para aquisição de cotas de outros fundos de investimento:

a. as aquisições cotas de fundos de investimento deverão observar o limite de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

b. cotas de fundos de investimento que invistam, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários por meio, preponderantemente, da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, não devem possuir alavancagem superior a 100% (cem por cento) de seu patrimônio;

c. as cotas de fundos de investimento deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários; e

d. as cotas tenham sido objeto de oferta realizada nos termos da regulamentação aplicável.

(ii) Se para aquisição de ativos que se enquadrem como títulos de renda fixa:

a. possuir previsão de remuneração:

(I) pós-fixada;

(II) pré-fixada; ou

(III) indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"); (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (4) por taxa de juros pré-fixadas; ou (5) por outro índice oficial.

b. o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;

c. no caso de CRI, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; e

d. ser objeto de registro na B3, conforme aplicável.

Para fins da Manifestação de Voto, considera-se como "Ativos-Alvo", exceto por Imóveis (conforme definido em Regulamento), os seguintes valores mobiliários e ativos financeiros: **(a)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(b)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(c)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(d)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(e)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário; **(f)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e **(g)** letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

Para fins da Manifestação de Voto, considera-se como "Ativos de Liquidez": cotas de fundos de investimento financeiros ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez ou por força do cronograma físico-financeiro das obras, bem como em derivativos para fins de proteção patrimonial, contanto que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas, nos termos e limites da Resolução CVM nº 175 e demais normas aplicáveis.

Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de manifestação de voto que poderá ser firmada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura dos Termos de Aceitação e dos Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, por meio da qual o próprio Investidor manifestará o seu voto em relação às matérias a serem submetidas à Assembleia Geral de Conflito de Interesses, a ser convocada após o encerramento da Oferta ("**Manifestação de Voto**"), nos termos descritos neste Prospecto Definitivo e no art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

As Manifestações de Voto poderão ser firmadas pelos Investidores, **de forma não obrigatória e sob as condições suspensivas de que (i) o investidor se torne Cotista; e (ii) a Assembleia Geral de Conflito de Interesses seja efetivamente convocada**; conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, para que o voto nelas manifestado seja computado na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, quando de sua realização, tendo em vista que nos termos da Resolução CVM nº 175 tais atos configuram potencial conflito de interesses. Da referida manifestação constarão opções de voto permitindo que o Investidor **concorde ou não, bem como se abstenha** de votar relativamente às deliberações.

A Manifestação de Voto poderá ser revogada pelo Investidor, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Conflito de Interesses que vier a ser convocada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua formalização, ou seja, de forma eletrônica, não sendo irrevogável ou irretratável. Dessa forma, o Investidor poderá revogar a manifestação mediante: (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para assembleia@genial.com.vc; ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia Geral de Conflito de Interesses, via sistema a ser disponibilizado pelo Administrador. Em que pese a disponibilização da Manifestação de Voto, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Conflito de Interesses.

A Manifestação de Voto somente poderá ser firmada por Investidor que tenha tido acesso, antes de firmá-la, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no "Manual de Exercício de Voto" anexo a este Prospecto Definitivo, como Anexo VI.

COM RELAÇÃO AOS ATIVOS CONFLITADOS, INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO CONSTANTES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, sob a gestão do Gestor, de forma ativa e discricionária pelo Gestor na realização das Obras junto ao Ativo Melo Alves e, caso entenda pertinente, em outros Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez a serem selecionados de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, sem qualquer ativo específico prioritário.

Na hipótese de Distribuição Parcial das Novas Cotas das Subclasses não haverá captação por meio de fontes alternativas, sem prejuízo de novas emissões de cotas que poderão ser realizadas pelo Fundo no futuro.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR AS NOVAS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS. O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR AS NOVAS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

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.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, 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 o Administrador e o Gestor 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. A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de cada fator de risco, baseada na probabilidade de ocorrência e na magnitude do impacto negativo, caso seja concretizado, de maneira que o fator de risco de maior materialidade foi apresentado em primeiro lugar, seguido pelos demais em ordem decrescente, classificados, ainda, numa escala qualitativa de risco "maior, médio e menor" nos termos dos §§1º a 4º, do artigo 19 da Resolução CVM nº 160. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Risco Relacionado à Não Distribuição de Rendimentos Durante o Período de Obras

Os Imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe poderão estar em fase de desenvolvimento, construção, reforma ou adequação, período durante o qual tais Imóveis não gerarão, ou gerarão de forma limitada, receitas de locação, exploração ou alienação. Nesse período, os recursos da Classe serão destinados prioritariamente ao custeio das obras, ao pagamento dos encargos e despesas da Classe e à manutenção de reservas, de forma que a Classe poderá não dispor de caixa disponível para a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de Liquidez das Cotas

A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, considerando que sua negociação está restrita a investidores qualificados, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de Concentração

A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de Liquidez da Carteira

Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco Tributário

Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas. O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas da Classe, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe, e não ao(s) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da regulamentação aplicável.

Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Os Prestadores de Serviço Essenciais não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

Destaque-se que, nos termos da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 ("**LC nº 214/25**"), que instituiu o IBS e a CBS, os fundos de investimento imobiliários são, em regra, considerados contribuintes desses tributos, ressalvadas hipóteses específicas introduzidas pela Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026 ("**LC nº 227/26**"). Tais hipóteses exigem o cumprimento de determinados requisitos, dentre os quais se incluem: **(i)** negociação das cotas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; **(ii)** existência de, no mínimo, 100 (cem) cotistas; **(iii)** inexistência de pessoa física que detenha, isoladamente, mais de 20% das Cotas, ou de grupo familiar – considerados parentes até segundo grau – que detenha, em conjunto, mais de 40% das Cotas; e **(iv)** inexistência de pessoa jurídica que, isoladamente ou em conjunto com seu sócio controlador, sociedades controladas ou coligadas, detenha mais de 50% das Cotas.

No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, o Fundo não se enquadrará na hipótese de não sujeição e, consequentemente, será tributado como contribuinte de IBS e CBS. Registre-se, por fim, que as alíquotas aplicáveis ao IBS e à CBS deverão ser definidas conforme os critérios estabelecidos no artigo 233 da LC nº 214/25, cuja regulamentação permanece pendente no que se refere aos fundos de investimento imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de vacância

A Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco Relacionado à Liquidez e à Alienação dos Imóveis

Observada a Política de Investimento, os Imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe poderão consistir em empreendimentos com características específicas de utilização, exploração ou destinação econômica, inclusive destinados à exploração imobiliária, inclusive na modalidade multifamily, contemplando, ainda, unidades destinadas a usos não residenciais e comerciais. Em razão dessas características, os Imóveis podem possuir mercado secundário mais restrito quando comparados a imóveis convencionais ou a ativos imobiliários de perfil mais padronizado.

Em eventual necessidade de alienação de tais Imóveis, seja para fins de desinvestimento, reorganização da carteira, liquidação da Classe ou por qualquer outro motivo previsto na regulamentação aplicável ou no Regulamento, sua venda poderá demandar prazo superior ao originalmente estimado e/ou ocorrer em condições de mercado menos favoráveis, em razão, entre outros fatores, das características dos respectivos ativos, das condições do mercado imobiliário, da disponibilidade de compradores interessados e das condições macroeconômicas, financeiras, regulatórias e concorrenciais vigentes à época.

Caso os Imóveis venham a ser alienados por valor inferior ao esperado ou sua alienação demande período superior ao inicialmente estimado, a Classe poderá auferir retornos inferiores aos originalmente projetados, o que poderá afetar negativamente o valor patrimonial das Cotas, a rentabilidade da Classe, a distribuição de rendimentos aos Cotistas e, conforme o caso, o valor a ser recebido pelos Cotistas em caso de amortização ou liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de Endividamento e de Insuficiência de Recursos para o Pagamento das Obrigações Decorrentes de determinados Certificados de Recebíveis Imobiliários

O Fundo é devedor de determinados Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI Existente**") integrantes de operação de securitização imobiliária, cujas obrigações de pagamento de principal, juros, atualização monetária e demais encargos deverão ser cumpridas pelo Fundo nos termos dos respectivos documentos da referida operação. Dessa forma, o Fundo estará sujeito aos riscos decorrentes de seu nível de endividamento e de sua capacidade de geração e disponibilidade de recursos para fazer frente, nos respectivos vencimentos, às obrigações decorrentes dos CRI.

Adicionalmente, a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024 ("**Resolução CMN 5.118**"), conforme alterada, promoveu alterações relevantes quanto aos direitos creditórios passíveis de compor o lastro de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por se tratar de regulamentação relativamente recente, cuja aplicação prática ainda não se encontra plenamente consolidada, e para a qual ainda não há entendimentos jurisprudenciais ou orientações administrativas definitivas acerca de determinados de seus dispositivos, caso interpretações futuras, inclusive por parte de autoridades competentes, venham a considerar que os créditos imobiliários ou os CRI Existente se encontram desenquadrados em relação aos requisitos previstos na regulamentação aplicável, inclusive na Resolução CMN 5.118, poderão ser adotadas medidas de reenquadramento, impostas restrições regulatórias e/ou ensejadas consequências tributárias, inclusive com a eventual descaracterização do tratamento tributário atualmente aplicável aos CRI Existente, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI e ao Fundo.

A capacidade do Fundo de honrar tempestivamente as obrigações decorrentes dos CRI Existente poderá ser afetada negativamente por diversos fatores, incluindo, sem limitação, redução ou interrupção das receitas provenientes dos ativos imobiliários integrantes de sua carteira, inadimplência ou renegociação de contratos de locação, vacância dos imóveis, redução dos valores de locação, desvalorização dos ativos imobiliários, necessidade de realização de despesas extraordinárias, aumento dos custos operacionais e financeiros do Fundo, condições adversas dos mercados financeiro e imobiliário, bem como eventos que afetem a liquidez dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Caso o Fundo não disponha de recursos suficientes para o cumprimento tempestivo de suas obrigações decorrentes dos CRI Existente, poderá ser necessário realizar a alienação de ativos, contratar novas operações de financiamento, realizar operações de reciclagem do portfólio, utilizar suas disponibilidades ou adotar outras medidas para obtenção dos recursos necessários. A realização de tais operações poderá ocorrer em condições menos favoráveis do que aquelas originalmente previstas, inclusive em razão de condições adversas de mercado, podendo afetar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, a ocorrência de eventos de inadimplemento ou de vencimento antecipado previstos nos documentos relativos aos CRI Existente poderá resultar na exigibilidade antecipada das obrigações do Fundo, o que poderá exigir a utilização de parcela relevante das disponibilidades do Fundo. Nessa hipótese, caso os recursos disponíveis não sejam suficientes para o pagamento integral das obrigações do Fundo, poderão ser adotadas medidas judiciais e extrajudiciais para cobrança e/ou execução das garantias vinculadas às respectivas operações, conforme aplicável, o que poderá acarretar custos adicionais e impactos adversos sobre o patrimônio do Fundo e o valor das Cotas.

Por fim, não há garantia de que o Fundo disporá, em todos os momentos, de recursos líquidos suficientes para o cumprimento de suas obrigações decorrentes dos CRI Existente, de modo que a insuficiência de recursos poderá resultar em perdas para o Fundo e, consequentemente, para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de Precificação

As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos ativos financeiros da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco Relacionado a Acumulação dos Rendimentos Prioritários Cotas A

A distribuição ordinária de rendimentos da Classe está sujeita à disponibilidade de caixa e observa ordem de prioridade de pagamentos, de forma que, caso os recursos disponíveis para distribuição em determinado mês não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A apurados em relação ao respectivo mês de referência, a diferença não paga será automaticamente acumulada.

Os valores acumulados não serão incluídos na distribuição ordinária de rendimentos dos meses subsequentes e somente poderão ser pagos por ocasião da venda de Imóveis integrantes do patrimônio da Classe. Até que ocorra o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A relativos a determinado mês de referência, novos Rendimentos Prioritários Cotas A continuarão a incidir sobre os montantes acumulados e não pagos. Essa dinâmica poderá se repetir sucessivamente em cada mês em que os recursos disponíveis sejam insuficientes para o pagamento integral dos valores devidos.

Não há garantia de que os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe serão vendidos em determinado prazo, nem de que os recursos líquidos obtidos com tais vendas serão suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A acumulados e não pagos. Consequentemente, os titulares de Cotas A poderão permanecer por período indeterminado sem receber esses valores e poderão, inclusive, não os recuperar integralmente, o que poderá afetar adversamente a liquidez, a rentabilidade e o retorno esperado do investimento nas Cotas A.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco de Execução das Garantias de CRIs

O investimento em CRIs envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses CRIs. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos CRIs, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Riscos Específicos de CRI, LCI e LH

O Governo Federal pode alterar a legislação tributária em relação a investimentos financeiros, afetando a rentabilidade de Ativos como CRIs, LCIs e LHs. Atualmente, pessoas físicas são isentas de imposto de renda sobre os rendimentos desses investimentos. Além disso, Classes de Investimento Imobiliário que atendem a requisitos específicos também têm essa isenção. Mudanças futuras na legislação, como a eliminação da isenção ou o aumento das alíquotas, podem impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Riscos Relativos à Securitização

Os CRIs podem ser negociados com registro provisório pela CVM. Se não obtiverem registro definitivo, a emissora deverá resgatá-los antecipadamente, mas isso pode ser difícil se os valores já tiverem sido utilizados. A Medida Provisória Nº 2.158 estabelece que a separação de patrimônio não afeta débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas. Isso significa que, em caso de falência da securitizadora, os credores fiscais podem competir com os detentores de CRI pelos créditos imobiliários usados como lastro, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações relacionadas aos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco Perdas Patrimoniais

A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco de Crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco de Mercado das Cotas

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco Imobiliário

Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) imóvel(is) investido(s) pela Classe, ocasionada por, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) imóvel(is) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para outro uso, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) imóvel(is), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, fornecimento de água, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) imóvel(is) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. A desvalorização do(s) imóvel(is) investido(s) pelo Fundo afetará os rendimentos das Cotas e o patrimônio líquido da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco de Regularidade dos Imóveis

Observada sua Política de Investimento, a Classe poderá adquirir, direta ou indiretamente, imóvel(is) empreendimentos imobiliários ou títulos e valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora

na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de explorá-los e, portanto, provocar prejuízos à Classe e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, ou não haver deliberação, se necessário for, por parte dos atuais proprietários diretos ou indiretos deste bem, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: médio

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

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade da Classe em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco de exposição associados à locação

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação

A Classe terá na sua carteira de investimentos Imóveis alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis é a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe e, consequentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: médio

*Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("**AVCB**")*

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos imóveis que venham a compor o portfólio da Classe, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os imóveis que venham a compor o portfólio da Classe e para a Classe, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários

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

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco de Execução das Garantias Vinculadas às Obrigações do Fundo

As obrigações do Fundo decorrentes dos CRI Existente poderão contar com determinadas garantias, incluindo, conforme aplicável, alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de direitos creditórios e/ou outras garantias previstas nos documentos das respectivas operações. Na hipótese de inadimplemento das obrigações do Fundo, os titulares dos CRI Existente poderão exercer os direitos decorrentes das respectivas garantias, observados os procedimentos previstos nos documentos da operação e na regulamentação aplicável.

A eventual execução das garantias poderá resultar na perda, pelo Fundo, dos respectivos imóveis, direitos creditórios ou outros ativos dados em garantia, podendo reduzir o patrimônio do Fundo e afetar negativamente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Ademais, não há garantia de que o produto da execução das garantias será suficiente para a quitação integral das obrigações do Fundo, especialmente em razão de eventual desvalorização dos ativos, custos associados à execução, demora na realização dos ativos e condições adversas do mercado imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Ofertas

O presente Prospecto Definitivo e demais documentos da Oferta, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, rentabilidade alvo refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

Embora as informações constantes dos documentos das respectivas ofertas tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas

em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) o Coordenador Líder da Oferta, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas 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 o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço essenciais ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na regulamentação aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, 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 o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos na regulamentação aplicável, exceto o de primeira distribuição de Cotas do fundo, como (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas na regulamentação aplicável. Desta forma, caso venha a 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: médio

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias de Cotistas (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários, (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo; exceto se (i) as pessoas mencionadas nas letras alíneas "a" a "d" acima forem os únicos Cotistas da Classe; ou (ii) houver aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou ainda (iii) 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 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos do parágrafo 2º do artigo 9 da resolução CVM n° 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "d", caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco Jurídico

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil. Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco Normativo

Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Cibersegurança

Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, consequentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco de Desastres e Sinistro

A ocorrência de desastres naturais pode causar danos aos Imóveis e imóveis relacionados aos Outros Ativos integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas e ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da emissão das Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, que é empresa do grupo do Administrador, 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.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco de o Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Volume Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco de Não Concretização da Oferta das Novas Cotas das Subclasses e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

Caso o Mínimo da Oferta não seja atingido, o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, o valor por Nova Cota das Subclasses integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os Investidores que tenham adquirido Novas Cotas das Subclasses no âmbito da 2ª Emissão do Fundo poderá eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo Investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por Investidores cuja integralização esteja condicionada e por Pessoas Vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, sendo que, nesta hipótese, tais investidores farão jus ao recebimento do valor por Nova Cota das Subclasses integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Novas Cotas das Subclasses subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das Cotas dos demais investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de "Risco de Crédito" e de "Risco de Mercado", bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos Investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da Oferta está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das Novas Cotas das Subclasses, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos Investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Segregação Patrimonial

Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução CVM nº 175, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Saúde Pública

Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco Socioambiental

Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco de Desapropriação pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes ou imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco do Incorporador/Construtor

O empreendedor, construtor ou incorporador de bens integrantes ou lastro dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco Ambiental

Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventual ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis poderá acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos em imóveis detido ou relacionados aos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Demais riscos

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[1][3]
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início, Lâmina e disponibilização do Prospecto Definitivo	16/11/2026
2	Início do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento [2]	16/11/2026
3	Término do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento [2]	25/11/2026
4	1º Procedimento de Alocação [2] Publicação do 1º Comunicado de Resultado de Alocação [2]	26/11/2026
5	Data da 1ª Liquidação [2]	30/11/2026
6	Início do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento [2]	01/12/2026
7	Término do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento [2]	10/12/2026
8	2º Procedimento de Alocação [2] Publicação do 2º Comunicado de Resultado de Alocação [2]	11/12/2026
9	Data da 2ª Liquidação [2]	15/12/2026
10	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias contados da Data de Início da Oferta

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da CVM. No caso de Oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM N° 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".**

(2) **A DATA DESTE EVENTO E/OU A CRIAÇÃO DE NOVOS PERÍODOS DE COLETA DE INTENÇÃO DE INVESTIMENTO PODERÁ SER ALTERADA E/OU CRIADA E INFORMADA AO MERCADO POR MEIO DA DIVULGAÇÃO DO COMUNICADO AO MERCADO, COM PELO MENOS 2 (DOIS) DIAS ÚTEIS DE ANTECEDÊNCIA, SEM QUE TAL MUDANÇA SEJA CONSIDERADA UMA MODIFICAÇÃO DA OFERTA, CONFORME DECISÃO, DE COMUM ACORDO, ENTRE O COORDENADOR LÍDER, O ADMINISTRADOR E O GESTOR**

(3) Atingido o Mínimo da Oferta, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pelo Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que, na hipótese de encerramento do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento antecipadamente, o 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento não será iniciado e o respectivo Procedimento de Alocação poderá não ser realizado.

O resultado de cada Procedimento de Alocação será informado individualmente a cada Investidor, pelo Coordenador Líder da Oferta, após o término do respectivo Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Termo de Aceitação ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes, contendo o respectivo prazo para fins de integralização, considerando o cronograma tentativo acima estipulado.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas disponíveis junto ao item **"DECLARAÇÃO DE QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE DE COTAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E NA CVM"** da seção **"IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS"** deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	**Mín.(3)**	**Máx.(1)**	**Méd.(2)**
2026	N/A	N/A	N/A
2025	N/A	N/A	N/A
2024	N/A	N/A	N/A
2023	N/A	N/A	N/A
2022	N/A	N/A	N/A

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos			
Valor de negociação por Cota (em Reais)			
Data	**Mín.(3)**	**Máx.(1)**	**Méd.(2)**
3º Tri 2026	N/A	N/A	N/A
2º Tri 2026	N/A	N/A	N/A
1º Tri 2026	N/A	N/A	N/A
4º Tri 2025	N/A	N/A	N/A
3º Tri 2025	N/A	N/A	N/A
2º Tri 2025	N/A	N/A	N/A
1º Tri 2025	N/A	N/A	N/A

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por Cota (em Reais)			
Data	**Mín.(3)**	**Máx.(1)**	**Méd.(2)**
ago/2026	N/A	N/A	N/A
Jul/2026	N/A	N/A	N/A
Jun/2026	N/A	N/A	N/A
Mai/2026	N/A	N/A	N/A
Abr/2026	N/A	N/A	N/A
Mar/2026	N/A	N/A	N/A

Observado que:

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota

(2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período

(3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Novas Cotas

No âmbito da Oferta, conforme deliberação dos cotistas no Ato de Aprovação da Oferta (conforme abaixo definido) não será assegurado aos cotistas do Fundo Direito de Preferência.

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as Novas Cotas das Subclasses 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)

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas das Subclasses, é a seguinte:

Quantidade de Cotas da Subclasse A (em 15/10/2026)	Patrimônio Líquido da Subclasse A (em 15/10/2026) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas da Subclasse A (em 15/10/2026) (R$)
150.000	**15.303.358,95**	**102,02239300**

Quantidade de Cotas da Subclasse B (em 15/10/2026)	Patrimônio Líquido da Subclasse B (em 15/10/2026) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas da Subclasse B (em 15/10/2026) (R$)
100.000	**70.483.133,00**	**704,83133000**

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Novas Cotas das Subclasses, objeto da Oferta, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas da Subclasse A Após a Oferta	Patrimônio Líquido da Subclasse A Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas da Subclasse A Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R$)
1	**9.802**	**159.802**	**16.303.358,99**	**102,02239300**
2	**88.218**	**238.218**	**24.303.570,42**	**102,02239300**

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas da Subclasse B Após a Oferta	Patrimônio Líquido da Subclasse B Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas da Subclasse B Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R$)
1	**1.419**	**101.419**	**71.483.286,77**	**704,83131139**
2	**1.419**	**101.419**	**71.483.286,77**	**704,83131139**

*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em **15/10/2026** acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a distribuição do Mínimo da Oferta;

Cenário 2: Considerando a distribuição do Volume Inicial da Oferta;

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

O Valor da Nova Cota foi definido com base na sugestão do Gestor do Fundo, sendo correspondente ao valor patrimonial das Cotas da respectiva Subclasse em 15/10/2026, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado atribuído à respectiva Subclasse e o número de Cotas da respectiva Subclasse emitidas, nos termos do item 6.3. do Anexo Descritivo do Regulamento.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Os cotistas que subscreverem as Novas Cotas das Subclasses receberão recibo de Nova Cota das Subclasses que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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 Novas Cotas das Subclasses não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram baixa, ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento que, como o Fundo, têm a forma de condomínio fechado, 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. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 15 a 27 deste Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas das Subclasses, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 69 e 70 da Resolução CVM n° 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorra alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de oferta pública de distribuição, ou que o fundamentem, nos termos do art. 67 da Resolução CVM nº 160.

No caso de Oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários ("**SRE**"). A modificação da Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da Oferta não demanda aprovação prévia da SRE.

Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Fundo, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no §9º do art. 67 da Resolução CVM nº 160 e no art. 69, § 2º da mesma norma.

A divulgação acerca da modificação da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder da Oferta através dos mesmos meios de comunicação a serem utilizados para divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, de forma que o Coordenador Líder da Oferta deverá se acautelar e certificar, no momento do recebimento da manifestação do respectivo Investidor, de que ele está ciente das novas condições da Oferta.

Na hipótese prevista acima, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

O disposto no parágrafo acima não se aplica à hipótese de que trata o § 8º do art. 67 da Resolução CVM nº 160 (melhora nas condições da Oferta), entretanto a SRE pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Caso (i) a Oferta seja suspensa, nos termos dos arts. 70 e 71 da Resolução CVM nº 160; e/ou (ii) a Oferta seja modificada, nos termos dos arts. 67 e 69 da Resolução CVM nº 160, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder da Oferta até as 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelo Coordenador Líder da Oferta a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não

revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, será devolvido o valor por Nova Cota das Subclasses integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas das Subclasses subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do Dia Útil imediatamente seguinte ao último dia do prazo para o Investidor informar sua decisão de revogar sua aceitação à Oferta.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do art. 71 da Resolução CVM nº 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do art. 68 da Resolução CVM nº 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto nos §4º e 5ª do art. 70 da Resolução CVM nº 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder da Oferta comunicará aos Investidores o cancelamento ou revogação da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos será devolvido ao Investidor o valor por Nova Cota das Subclasses integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas das Subclasses subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso findo o Período de Distribuição, tenham sido subscritas Novas Cotas das Subclasses em quantidade inferior ao Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores que tiverem integralizado as Novas Cotas das Subclasses o valor por Nova Cota das Subclasses integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas das Subclasses subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável sem qualquer remuneração/acréscimo. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Novas Cotas das Subclasses no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.

Nos termos do art. 70 da Resolução CVM nº 160, a SRE (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM nº 160 ou do registro da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por Coordenador Líder que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a legislação aplicável; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. 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 sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido, aplicando-se, neste caso, o disposto neste item. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do §4º do art. 70 da Resolução CVM nº 160. O Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta deverá dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada, de forma direta ao Investidor, por escrito a suspensão da Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta é irrevogável e irretratável, observadas as Condições Precedentes constantes do Contrato de Distribuição.

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

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

Conforme o item "2.3. Identificação do público-alvo" deste Prospecto Definitivo, a Oferta é destinada, aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, excluídos clubes de investimento, no âmbito da Oferta.

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

A Oferta foi aprovada por meio da *"Assembleia Geral Extraordinária do Fundo*", realizada em 11 de novembro de 2026 ("**Ato de Aprovação da Oferta**").

8.4. Regime de distribuição

A distribuição das Novas Cotas das Subclasses será realizada pelo Coordenador Líder da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

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

Após a disponibilização deste Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início nos meios de divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow*).

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser apresentados à CVM, em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do §6º do art. 12 da Resolução CVM nº 160.

O Período de Distribuição somente terá início após (i) a obtenção do registro da Oferta junto a CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do parágrafo único do art. 47 da Resolução CVM nº 160; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas das Subclasses.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever as Novas Cotas das Subclasses no âmbito da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação. O Coordenador Líder da Oferta somente atenderá aos Termos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas.

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços de colocação e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Novas Cotas das Subclasses, caso findo o prazo para subscrição de Novas Cotas das Subclasses tenham sido subscritas Novas Cotas das Subclasses em quantidade inferior ao Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores o valor por Nova Cota das Subclasses integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas das Subclasses subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável sem qualquer remuneração/acréscimo. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Novas Cotas das Subclasses no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.

No âmbito da Oferta, observada a colocação do Mínimo da Oferta, será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM n° 160, a Distribuição Parcial desde que atingido o Mínimo da Oferta. Os Investidores poderão formalizar suas ordens (a) não condicionando sua subscrição à colocação de

qualquer montante de Novas Cotas das Subclasses, (b) condicionando a sua subscrição à colocação do Volume Inicial da Oferta até o término do Período de Distribuição; ou (c) condicionando a sua subscrição à quantidade igual ou maior que o Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens atendidas em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Na hipótese de não colocação de Novas Cotas das Subclasses em valor equivalente ao Volume Inicial da Oferta até o término do Período de Distribuição, as ordens formalizadas nos termos do item "b" acima serão automaticamente canceladas. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, como no caso do item "c" acima, será devolvido, aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Novas Cotas das Subclasses efetivamente devolvidas o valor por Nova Cota das Subclasses integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas das Subclasses subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da comunicação do encerramento da Oferta.

A OFERTA NÃO PODE SER REVOGADA A EXCLUSIVO CRITÉRIO DO FUNDO, DE MODO QUE NA HIPÓTESE DE RESILIÇÃO DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO, DEVERÁ O PLEITO JUSTIFICADO SER SUBMETIDO À APRECIAÇÃO PRÉVIA DA CVM PARA QUE SEJA APRECIADA A APLICABILIDADE DA REVOGAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160.

8.5.1. Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos

Após a publicação do Anúncio de Início, até a totalidade das Novas Cotas das Subclasses poderá ser destinada à colocação, na qual será adotado os respectivos Procedimentos de Alocação (conforme abaixo definido), considerando os instrumentos de aceitação da Oferta ("**Termos de Aceitação**") recebidos, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, para verificar se o Mínimo da Oferta foi atingido.

A Oferta conta com este Prospecto Definitivo ("**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**"), elaborado nos termos da Resolução CVM nº 160, divulgado nos meios de divulgação aplicáveis. A Oferta está a mercado a partir da disponibilização deste Prospecto Definitivo e da divulgação do Anúncio de Início nos meios de divulgação. O Período de Distribuição somente terá início após (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a disponibilização do Prospecto Definitivo; e (iii) a divulgação do Anúncio de Início. Durante o período que se inicia após a publicação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, até as datas limites definidas no cronograma da Oferta, o Coordenador Líder da Oferta receberá os Termos de Aceitação das Novas Cotas das Subclasses, podendo ser aberto, a exclusivo do Gestor, em conjunto com o Administrador e o Coordenador Líder, novos períodos de coleta de intenções de investimento, sem que tal mudança seja considerada uma modificação da Oferta ("**Períodos de Coleta de Intenções de Investimento**").

Os Investidores interessados em subscrever as Novas Cotas das Subclasses, deverão formalizar Termos de Aceitação, observado o Valor Mínimo de Investimento por Investidor e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimentos. Adicionalmente, para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM n° 160, o Termo 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 n° 27.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que os Participantes Especiais assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas das Subclasses, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos ("**Plano de Distribuição**"):

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais;

(ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser apresentados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM nº 160;

(iii) o Investidor que esteja interessado em investir em Novas Cotas das Subclasses, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

(iv) durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação dos Investidores, observado o Valor Mínimo de Investimento;

(v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação;

(vi) após o término do respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimentos, a B3 consolidará os Termos de Aceitação enviados, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(vii) após o encerramento do respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimentos, será realizado, pelo Coordenador Líder, o respectivo Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Contrato de Distribuição;

(viii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Termos de Aceitação ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento ("Termo de Adesão ao Regulamento"), a ser assinado por cada Investidor quando da subscrição das Novas Cotas das Subclasses, atestando que tomaram ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento (conforme definido no Regulamento), da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador, conforme prevista no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de risco aos quais o Fundo está sujeito, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação;

(ix) caso a demanda por Novas Cotas das Subclasses (a) seja igual ou inferior ao montante total das Novas Cotas das Subclasses ofertadas, serão integralmente atendidos todos os Termos de Aceitação realizados por Investidores; ou (b) exceda o montante das Novas Cotas das Subclasses ofertadas, será observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);

(x) a colocação das Novas Cotas das Subclasses será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como o Plano de Distribuição (conforme definido no Prospecto Definitivo); e

(xi) o Coordenador Líder divulgará o resultado mediante divulgação do respectivo Comunicado de Resultado de Alocação (conforme abaixo definido).

Oferta Não Institucional

Após a publicação do Anúncio de Início, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas das Subclasses deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seu(s) Termo(s) de Aceitação indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas da Subclasse A e/ou Novas Cotas da Subclasse B que pretendem subscrever (observado o Valor Mínimo de Investimento e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Termo de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Termo de Aceitação ser cancelado pelo Coordenador Líder.

Até 50% (cinquenta por cento) das Novas Cotas das Subclasses serão destinadas prioritariamente para distribuição exclusiva junto aos Investidores Não Institucionais, observado que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas das Subclasses inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os Termos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, até o limite do Volume Inicial da Oferta ("**Oferta Não Institucional**").

Oferta Institucional

Após a publicação do Anúncio de Início e o atendimento do percentual prioritário dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais na Oferta Não Institucional, as Novas Cotas das Subclasses remanescentes serão destinadas à colocação exclusivamente junto a Investidores Institucionais que formalizarem Termos de Aceitação ou ordem de investimento ("**Oferta Institucional**").

Caso os Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam a quantidade remanescente de Novas Cotas das Subclasses, será dada prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder da Oferta, em comum acordo com o Administrador, 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 fundo de investimento em infraestrutura.

Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional

Adicionalmente, a Oferta Não Institucional e a Oferta Institucional observarão os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos, conforme aplicáveis, observada a possibilidade de liquidações escriturais junto ao Escriturador, conforme aplicável:

(i) fica estabelecido que os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Volume Inicial da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas das Subclasses inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas das Subclasses para as Pessoas Vinculadas e os Termos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do art. 56 da Resolução CVM nº 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 15 A 27, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS E DE CANCELAMENTO DAS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADAS E DO INVESTIMENTO POR PESSOAS VINCULADAS", NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO;**

(ii) cada Investidor Institucional e Investidor Não Institucional, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Termo de Aceitação condicionar sua adesão à Oferta;

(iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor;

(iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas das Subclasses objeto dos Termos de Aceitação em observância ao disposto na Seção "Critério de Rateio da Oferta Não Institucional";

(v) até o dia anterior à cada data de liquidação das Novas Cotas das Subclasses ("**Data de Liquidação**" ou "**Datas de Liquidação**"), o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que celebraram Termo de Aceitação diretamente junto ao Coordenador Líder, bem como às demais Instituições Participantes da Oferta, que, por sua vez, deverão informar aos Investidores que celebraram Termo de Aceitação junto à respectiva Instituição Participante da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Termo de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Novas Cotas da Subclasse A locadas ao Investidor, nos termos da Seção "Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", limitado ao valor do(s) Termo(s) de Aceitação, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "vi" abaixo;

(vi) os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Nova Cota, na forma estabelecida no Termo de Aceitação, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas de cada Data de Liquidação; e

(vii) até as 16:00 horas de cada Data de Liquidação, o Coordenador Líder da Oferta entregará, aos Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que tenham realizado a integralização, o recibo de Nova Cota das Subclasses correspondente à quantidade de Novas Cotas das Subclasses por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 69 e 70 da Resolução CVM n° 160 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do Investidor", na página 39 deste Prospecto Definitivo e a possibilidade

de rateio prevista acima. Caso tal alocação resulte em fração de Novas Cotas das Subclasses, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas das Subclasses, desprezando-se a respectiva fração.

Os Termos de Aceitação serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (i), (ii), (vii) acima, e na Seção "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 69 e 70 da Resolução CVM n° 160 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do Investidor", na página 39 deste Prospecto Definitivo.

Durante os Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que subscreverem Novas Cotas das Subclasses receberão, quando realizada a liquidação, recibo de Nova Cota das Subclasses que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Os Investidores que subscreverem Novas Cotas das Subclasses, desde que o Mínimo da Oferta tenha sido alcançado, poderão fazer jus aos rendimentos oriundos do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas das Subclasses por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota das Subclasses depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, por meio de formulário específico, quando as Novas Cotas das Subclasses passarão a ser livremente negociadas na B3.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE TERMO DE ACEITAÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO TERMO DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" A PARTIR DA PÁGINA 15 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO, SE ESSA, 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 TERMO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO TERMO DE ACEITAÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

8.5.2. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas das Subclasses objeto dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior ao total de Novas Cotas das Subclasses destinadas à Oferta Não Institucional, todos os Termos de Aceitação da Oferta não cancelados serão integralmente atendidos.

Caso o total de Novas Cotas das Subclasses objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao total de Novas Cotas das Subclasses destinadas à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, decidam não aumentar a quantidade de Novas Cotas das Subclasses inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, observado que essa quantidade poderá ser aumentada até o limite máximo do Volume Inicial da Oferta, as Novas Cotas das Subclasses serão rateadas proporcionalmente ao montante de Novas Cotas das Subclasses indicado nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta, entre todos os Investidores Não Institucionais (rateio proporcional) que enviaram ordens de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas.

Caso seja aplicado o rateio indicado acima, ou na hipótese de Distribuição Parcial, os Termos de Aceitação poderão ser atendidos em quantidade inferior à indicada por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas das Subclasses inicialmente desejada.

A quantidade de Novas Cotas da Subclasse A ser subscrita por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de fração de Novas Cotas das Subclasses. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

CASO SEJA VERIFICADO EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR A 1/3 (UM TERÇO) DA QUANTIDADE TOTAL DE NOVAS COTAS OFERTADAS, OS TERMOS DE ACEITAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS SERÃO AUTOMATICAMENTE CANCELADOS.

8.5.3. Procedimento de Alocação e Liquidação

Após a obtenção do registro da Oferta, da publicação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, as ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pelo Coordenador Líder, seguindo os critérios de rateio e colocação da Oferta, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no art. 49, inciso III, da Resolução CVM nº 160, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, observada a possibilidade de liquidações escriturais junto ao Escriturador, devendo o Coordenador Líder comunicar à B3 o resultado dos procedimentos de alocação ("**Procedimento(s) de Alocação**").

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar de cada 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 total de Novas Cotas das Subclasses inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Termos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados, nos termos do parágrafo único do art. 56 da Resolução CVM nº 160.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS E DE CANCELAMENTO DAS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADAS E DO INVESTIMENTO POR PESSOAS VINCULADAS", NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, com base nos Termos de Aceitação recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta dos Investidores, o Coordenador Líder verificará, em cada Período de Coleta de Intenção de Investimento, se: (i) o Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Volume Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) se houve excesso de demanda, bem como se os Termos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados. Diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá a respectiva liquidação, bem como seu volume final, conduzindo o respectivo Procedimento de Alocação. Assim, na data do respectivo Procedimento de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado. Até o final do Dia Útil subsequente ao respectivo Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão um comunicado ao mercado informando o resultado do respectivo Procedimento de Alocação ("**Comunicado de Resultado de Alocação**").

A integralização de cada uma das Novas Cotas das Subclasses será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Nova Cota das Subclasses, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas das Subclasses fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas das Subclasses que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação ou ordem de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

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

As liquidações físicas e financeiras das Novas Cotas das Subclasses se darão nas respectivas Datas de Liquidação, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante deste Prospecto Definitivo, desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, conforme aplicáveis. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e do Termo de Adesão, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, observada a possibilidade de liquidações escriturais junto ao Escriturador. Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas das Subclasses subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou das

Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas das Subclasses objeto da falha poderá ser realizada junto ao **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, bairro Botafogo, CEP 22.250-906, inscrita no CNPJ sob o n° 27.652.684/0001-62 ("**Escriturador**") em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de liquidação, pelo Valor da Nova Cota.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas das Subclasses serão admitidas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Novas Cotas das Subclasses somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas das Subclasses, bem como a divulgação do formulário de liberação para negociação das Novas Cotas das Subclasses.

8.7. Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Administrador e ao Gestor a contratação, em nome da Classe e às suas expensas, de prestadores de serviços para prestar os serviços de formação de mercado das Novas Cotas das Subclasses.

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

Não há qualquer obrigação de constituição de fundo para garantia de liquidez das Novas Cotas das Subclasses no mercado secundário. Não foi celebrado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, (i) no mínimo, 10 (dez) Novas Cotas das Subclasses, exceto quando o Investidor condicionar a subscrição de Novas Cotas das Subclasses à proporção entre a quantidade de Novas Cotas das Subclasses efetivamente distribuídas e o Volume Inicial da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas das Subclasses, hipótese em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento; (ii) no máximo, 9.801 (nove mil, oitocentas e uma) Novas Cotas da Subclasse A e 1.418 (mil, quatrocentas e dezoito) Novas Cotas da Subclasse B, para fins dos Investidores Não Institucionais.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

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 constante no Anexo III deste Prospecto Definitivo foi realizado pelo Gestor e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Novas Cotas das Subclasses, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário ("**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. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM nº 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE

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

Relacionamento entre as Partes da Oferta

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta são empresas coligadas de um mesmo conglomerado econômico e mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro.

Acerca do relacionamento entre as Partes da Oferta, vide o fator de risco "Risco de Conflito de Interesses" constante 24 deste Prospecto.

Relacionamento entre o Gestor e Genial Investimentos Corretora De Valores Mobiliários S.A. (Administrador, Controladoria e Escriturador)

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor integram o mesmo grupo econômico e mantêm relacionamento decorrente da prestação de serviços de administração fiduciária, controladoria e escrituração e gestão de carteira, respectivamente, ao Fundo e a outros fundos de investimento. Cada prestador atua no âmbito de suas respectivas atribuições e responsabilidades, nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas da Classe, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder

O Gestor e o Coordenador Líder são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre Genial Investimentos Corretora De Valores Mobiliários S.A. (Administrador, Controladoria e Escriturador) e o Banco Genial S.A. (Custodiante)

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Banco Genial S.A. integram o mesmo grupo econômico e mantêm relacionamento decorrente da prestação de serviços de custódia, escrituração e administração fiduciária, respectivamente, ao Fundo e a outros fundos de investimento. Cada prestador atua no âmbito de suas respectivas atribuições e responsabilidades, nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas da Classe, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Relacionamento entre o Gestor e o Banco Genial S.A. (Custodiante)

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Banco Genial S.A. integram o mesmo grupo econômico e mantêm relacionamento decorrente da prestação de serviços de custódia e gestão de carteira, respectivamente, ao Fundo e a outros fundos de investimento. Cada prestador atua no âmbito de suas respectivas atribuições e responsabilidades, nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas da Classe, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente

O Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Genial Investimentos Corretora De Valores Mobiliários S.A. (Administrador, Controladoria e Escriturador) e o Coordenador Líder

A Genial Investimentos Corretora De Valores Mobiliários e o Coordenador Líder são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. A Genial Investimentos Corretora De Valores Mobiliários e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Genial Investimentos Corretora De Valores Mobiliários (Administrador, Controladoria e Escriturador) e o Auditor Independente

A Genial Investimentos Corretora De Valores Mobiliários e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Genial Investimentos Corretora De Valores Mobiliários e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Banco Genial S.A. (Custodiante)

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Banco Genial S.A. integram o mesmo grupo econômico e mantêm relacionamento decorrente da prestação de serviços de distribuição, escrituração e custódia, respectivamente, ao Fundo e a outros fundos de investimento. Cada prestador atua no âmbito de suas respectivas atribuições e responsabilidades, nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas da Classe, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Potenciais Conflitos de Interesses entre as Partes

Na data deste Prospecto Definitivo, não existem conflitos de interesses ou outras relações societárias ou comerciais entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta além daquelas descritas nos itens acima.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das Novas Cotas junto ao público investidor qualificado e eventual garantia de subscrição prestada pelo Coordenador Líder 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

O *"Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 2ª (segunda) Emissão de Cotas da Subclasse A e de Cotas da Subclasse B do Melo Alves Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada"* ("**Contrato de Distribuição**") foi celebrado entre o Fundo (representado pelo Administrador), o Gestor, o Administrador e o Coordenador Líder para disciplinar a forma de colocação das Novas Cotas das Subclasses objeto da Oferta. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e do Administrador.

A distribuição das Novas Cotas das Subclasses será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e observarão o prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, não sendo os prestadores de serviço do Fundo, a saber, o Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder, o Escriturador, o Custodiante e o respectivo auditor Independente ("**Auditor Independente**") do Fundo, quando mencionados em conjunto ("**Prestadores de Serviço do Fundo**"), responsáveis pela quantidade eventualmente não subscrita.

As Instituições Participantes da Oferta não serão obrigadas a subscrever as Novas Cotas das Subclasses, sendo somente responsáveis pela colocação das Novas Cotas das Subclasses, sob regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do art. 70, § 4º, da Resolução CVM nº 160, a rescisão do Contrato de Distribuição em relação ao Coordenador Líder decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no art. 58 da Resolução CVM nº 160 importa no cancelamento do registro da Oferta.

A resilição voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no §4º do art. 70 da Resolução CVM nº 160 não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do mesmo art. 70, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Condições Precedentes da Oferta

A Oferta é irrevogável e irretratável, observadas as Condições Precedentes constantes do Contrato de Distribuição, conforme previstas abaixo:

(i) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Emissão em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e aos assessores legais, incluindo, mas não se limitando, (i) os Atos de Aprovação da Oferta e o respectivo Regulamento, (ii) o Contrato de Distribuição, (iii) os documentos da Oferta, conforme definidos no artigo 2º, inciso V, da Resolução CVM nº 160) e (iv) os demais documentos exigidos pela regulamentação vigente aplicável e pelos Normativos ANBIMA, incluindo fatos relevantes, conforme aplicável (em conjunto, os "Documentos da Operação"). Os Documentos da Operação deverão refletir todos os termos e condições da Emissão, sem prejuízo de outras disposições que venham a ser acordadas entre as Partes, observadas as condições usualmente praticadas em operações de natureza semelhante e as particularidades da Emissão descritas no Contrato de Distribuição. A formalização dos Documentos da Operação seguirá os procedimentos usualmente adotados para operações dessa natureza;

(ii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor condição fundamental de funcionamento;

(iii) obtenção pelos Ofertantes de todas as autorizações e aprovações que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no presente Contrato, incluindo, mas não se limitando a aprovações societárias, governamentais, regulatórias e de terceiros;

(iv) não ocorrência de evento de Resilição Involuntária (conforme definido no Contrato de Distribuição) descrito na Cláusula 10 do Contrato de Distribuição;

(v) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, de acordo com as características descritas no Contrato de Distribuição, bem como a admissão das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;

(vi) entrega ao Coordenador Líder, em até 1 (um) dia útil da data prevista para o início da distribuição das Cotas, das redações finais da opinião legal emitida pelos assessores legais em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, com a finalidade de (a) atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor e (b) atestar a validade, legalidade e exequibilidade dos documentos da Emissão;

(vii) manutenção do registro do Administrador e do Gestor perante a CVM, nos termos da regulamentação aplicável;

(viii) aceitação por parte do Coordenador Líder e contratação e remuneração pelo Fundo, dos prestadores de serviços necessários à boa estruturação e execução da Emissão e da Oferta, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam, aos assessores legais contratados ('Assessores Legais");

(ix) fornecimento pelos Ofertantes ao Coordenador Líder, de declaração atestando que na data de início da distribuição pública das Cotas, todas as informações por eles prestadas para consecução da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Emissão, nos termos da Resolução CVM 160

(x) fornecimento, pelos Ofertantes ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais de todas as informações necessárias corretas, completas e suficientes para atender aos requisitos da Emissão e da Oferta. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando decidir, a seu exclusivo critério, desde que de forma justificada, sobre a continuidade da Oferta, mediante prévia comunicação aos Ofertantes;

(xi) conclusão satisfatória, pelo Coordenador Líder e pelos Assessores Legais, do processo de due diligence jurídica relativo ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor, à Emissão e à Oferta, conforme aplicável, em padrão usualmente adotado em operações dessa natureza, não tendo sido identificadas contingências ou circunstâncias que possam impedir ou tornar desaconselhável a realização da Emissão e da Oferta;

(xii) cumprimento, pelos Ofertantes, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 160, incluindo as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Emissão e a Oferta, bem como quaisquer outras obrigações assumidas no âmbito da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, as obrigações assumidas no Contrato de Distribuição;

(xiii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou de regimes similares, conforme aplicável, do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor; (b) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor e/ou do Administrador ou decretação de regimes especiais pelo Banco Central do Brasil em relação ao Administrador, não devidamente eludidos no prazo legal, quando houver, ou no prazo de 30 (trinta) dias, quando não houver prazo legal; (c) propositura, pelo Gestor e/ou pelo Administrador, 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 (d) ingresso pelo Gestor e/ou pelo Administrador, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xiv) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder no processo de due diligence dos Ofertantes, que possam afetar substancial e/ou adversamente a situação econômica, financeira, jurídica, reputacional do Fundo;

(xv) recolhimento, pelo Fundo e/ou pela parte responsável conforme aplicável e nos termos dos Documentos da Oferta, de quaisquer taxas, tarifas ou tributos, conforme aplicáveis, incidentes em razão da Emissão, inclusive àqueles relacionados ao registro da Oferta na B3 e/ou CVM;

(xvi) inexistência de sentença judicial com efeitos imediatos que no mérito reconheça a violação de qualquer dispositivo relativo à coibição de atos de corrupção, suborno ou lavagem de dinheiro, em especial as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da UK Bribery Act of 2010 e da Lei 9.613/98, conforme alterada pela Lei 12.683/12 ("Leis Anticorrupção");

(xvii) inexistência de descumprimento material pelos Ofertantes da legislação ambiental e trabalhista em vigor, que possa afetar adversamente a realização da Emissão ou da Oferta, bem como a ausência de descumprimento de adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades desenvolvidas pelo Administrador e pelo Gestor ou, conforme aplicável, das atividades relacionadas aos ativos integrantes da carteira do Fundo;

(xviii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação ou tributação dos cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas; e

(xix) que os documentos apresentados pelos Ofertantes não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão e da Oferta e/ou o que está estabelecido nos documentos da Emissão e da Oferta.

A OFERTA NÃO PODE SER REVOGADA A EXCLUSIVO CRITÉRIO DO FUNDO, DE MODO QUE NA HIPÓTESE DE RESILIÇÃO DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO, DEVERÁ O PLEITO JUSTIFICADO SER SUBMETIDO À APRECIAÇÃO PRÉVIA DA CVM PARA QUE SEJA APRECIADA A APLICABILIDADE DA REVOGAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160.

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: 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

Caso seja distribuído o Volume 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$ 4,37 (quatro reais e trinta e sete centavos) por Novas Cotas da Subclasse A e R$ 0,49 (quarenta e nove centavos) por Novas Cotas da Subclasse B ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta 2ª Emissão.

Custos de Distribuição das Novas Cotas das Subclasses

Comissões e Despesas[1] [2] [3] [4] [5]	Custo Total da Oferta (R$)	Custo Unitário por Nova Cota (R$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação ao Valor Unitário
Comissão de Estruturação e Distribuição	R$ 150.002,31	R$ 1,67	1,50%	34,46%
Tributos	R$ 16.021,28	R$ 0,18	0,16%	3,68%
Assessor Legal	R$ 160.000,00	R$ 1,79	1,60%	36,75%
Tributos sobre Pagamento Assessor Legal	R$ 17.089,10	R$ 0,19	0,17%	3,93%
Taxa Registro Fundo (caso de IPO)	R$ -	R$ -	0,00%	0,00%
Taxa de Registro da Oferta na CVM	R$ 3.000,05	R$ 0,03	0,03%	0,69%
Taxa de Análise na B3	R$ 15.200,12	R$ 0,17	0,15%	3,49%
Taxa de Liquidação B3	R$ 49.111,78	R$ 0,55	0,49%	11,28%
Taxa de Registro da Oferta na ANBIMA	R$ 14.915,00	R$ 0,17	0,15%	3,43%
Outras Eventuais Despesas	R$ 10.000,00	R$ 0,11	0,10%	2,30%
Total	**R$ 435.339,63**	**R$ 4,86**	**4,35%**	**100,00%**

[1] *Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Inicial da Oferta de R$ 10.000.154,13 (dez milhões, cento e cinquenta e quatro reais e treze centavos).*

[2] *Os custos da distribuição das Novas Cotas das Subclasses serão pagos com os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição.*

[3] *Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta.*

[4] *Na hipótese de colocação do Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Novas Cotas das Subclasses, o Custo Unitário de Distribuição serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, podendo o Gestor ter de arcar com as despesas que o Coordenador Líder tenha incorrido para fazer frente ao custo total da Oferta.*

[5] *Nos termos do Contrato de Distribuição, todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos ao Coordenador Líder no âmbito do referido contrato serão suportados pelo seu respectivo responsável tributário, conforme definido na legislação em vigor, de modo que os tributos incidentes sobre as Comissões de Coordenação e Distribuição não serão arcados pelo Fundo.*

Adicionalmente aos custos acima, as Novas Cotas das Subclasses mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada corretora, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. **O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo Investidor.**

Taxa de Registro da Oferta

A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Novas Cotas das Subclasses foi apresentada à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo 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 DEFINITIVO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

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

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto Definitivo como anexos:

Anexo I – Ato de Aprovação da Oferta

Anexo II – Regulamento do Fundo

Anexo III – Estudo de Viabilidade

Anexo IV – Informe Anual do Fundo

Anexo V – Manifestação de Voto

Anexo VI – Manual de Exercício de Voto

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 "MELO ALVES 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).

13.2. Demonstrações financeiras da classe de Novas 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

Até o presente momento não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais por se tratar de sua 2ª (segunda) emissão. As informações referentes à situação financeira do Fundo, seus informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Resolução CVM nº 175, serão incorporados por referência a este Prospecto Definitivo, e estarão disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS: https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste website, em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo" o respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral", "Informe Anual" e "Demonstrações Financeiras" (esta última, conforme aplicável). A opção de download do documento está disponível no campo "Ações"); e
- **Administrador: www.genialinvestimentos.com.br** (neste website, clicar em "Fundos", pesquisar por "MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA", clicar no link do Fundo. Em seguida acessar "Documentos" e então localizar o documento desejado).

Caso, ao longo do período de distribuição das Novas Cotas das Subclasses, haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas nos termos da regulamentação aplicável, tais informações se encontrarão disponíveis para consulta nos websites acima.

O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida ("**Informações do Fundo**").

As Informações do Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.genialinvestimentos.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos cotistas na sede do Administrador.

O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.genialinvestimentos.com.br) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 15 A 27 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administrador

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

At.: Rodrigo de Godoy

E-mail: middleadm@genial.com.vc

Website: www.genialinvestimentos.com.br

Gestor

GENIAL GESTÃO LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 91 parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: Rodrigo Selles e Flavio Paiva

E-mail: gestaomeloalves@genial.com.vc

Website: https://www.genialasset.com.br/pt/home

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

Coordenador Líder

GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, Itaim Bibi, São Paulo – SP

At.: Felipe Garcia / Fixed Income

Telefone: (11) 3206-8000

E-mail: estruturacao@genial.com.vc

Website: https://www.genialinvestimentos.com.br

Escriturador

Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

At.: Rodrigo de Godoy

E-mail: escrituracao@genial.com.vc e ol-custodiaterceiros@genial.com.vc

Custodiante

Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

At.: Rodrigo de Godoy

E-mail: escrituracao@genial.com.vc e ol-custodiaterceiros@genial.com.vc

Assessor Legal

i2a ADVOGADOS

Rua Butantã, nº 336, 4º andar, São Paulo - SP

Telefone: (11) 5102-5400

Advogado Responsável: Ronaldo Ishikawa | Laís Dal Maso | Felipe Canoas

E-mail: rish@i2a.legal | ladm@i2a.legal | fesc@i2a.legal

Website: www.i2a.legal

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

Empresa de Auditoria

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. Auditores em processo de contratação pela Classe.

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM

Maiores informações ou esclarecimentos a respeito do Fundo ou da Oferta, incluindo, mas não se limitando, sobre as Novas Cotas das Subclasses e a distribuição em questão, poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta ou à CVM, nos endereços a seguir indicados. O Anúncio de Início e demais documentos da Oferta poderão ser acessados nos mesmos endereços:

- Coordenador Líder

  GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, Itaim Bibi, São Paulo – SP

  Website: https://www.genialinvestimentos.com.br

  Para acessar os demais documentos da Oferta, neste *Website* clicar em "Para Investir", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", selecionar "Lista de Ofertas", nessa página selecionar "Melo Alves Fundos de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada", e então localizar o documento desejado.

- Administrador

  GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

  Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 (parte), Rio de Janeiro – RJ

  Website: https://www.genialinvestimentos.com.br/

  Para acessar os demais documentos da Oferta, neste *Website* clicar em "Administração Fiduciária", em seguida em "Fundos Administrados", em seguida clicar em "Melo Alves Fundos de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o documento desejado.

- Gestor

  GENIAL GESTÃO LTDA.

  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 91 parte, Itaim Bibi, São Paulo – SP

  Website: https://lp.genialinvestimentos.com.br/pluralgenialgestao/

  Para acessar os demais documentos da Oferta, neste *Website* clicar em "Downloads", em seguida na seção "Documentos" selecionar "Ofertas Públicas", e então localizar o documento desejado.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: https://www.gov.br/cvm/pt-br

Para acessar os demais documentos da Oferta, neste *Website* acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise" ou em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", conforme o caso, selecionar "2026 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, então, localizar o documento desejado.

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/

Para acessar os demais documentos da Oferta, neste *Website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA " e, então, localizar o documento desejado.

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

Para os fins da Resolução CVM nº 160, o Administrador declara que o Fundo se encontra devidamente registrado perante a CVM.

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto Definitivo

Os Ofertantes e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do art. 54 da Resolução CVM n° 160.

Neste sentido, os Ofertantes declaram, conforme exigido pelo art. 24 da Resolução CVM nº 160, que é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

O Coordenador Líder declara, conforme exigido pelo art. 24 da Resolução CVM nº 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 e pelo Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16.1. Sumário do Fundo

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo. Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

Indeterminado, observado eventual prazo de duração estabelecido nos Apêndices ao Regulamento, em relação às respectivas Subclasses.

A Subclasse A terá prazo de duração de 05 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas A.

A Subclasse B terá prazo de 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização de cotas da Subclasse B.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM nº 175.

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

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

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

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

i SAC: Tel.: (21) 3923-3000 (11) 3206-8000

ii E-mail: middleadm@genial.com.vc

iii Ouvidoria: ouvidoria@genial.com.vc

iv Website: **www.genialinvestimentos.com.br**

Público-alvo do Fundo

A Classe receberá recursos de investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

Política de Investimento

A Classe tem por objetivo investir em imóvel ou conjunto de imóveis destinados à exploração econômica predominantemente por meio de locação no formato *multifamily*, direta ou indiretamente, incluindo a realização de reformas, adaptações e melhorias necessárias à adequação dos imóveis ao uso pretendido.

Para alcançar o objetivo da Classe, a Classe buscará investir preponderantemente em Ativos-Alvo que provejam geração de renda à Classe e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes ou em desenvolvimento, observado o disposto em Regulamento.

A participação da Classe em empreendimentos imobiliários pode se dar por meio da aquisição, em nome da Classe, dos seguintes ativos imobiliários: (a) quaisquer bens imóveis, direitos reais sobre bens imóveis ou direitos relacionados a empreendimentos imobiliários que possam integrar a carteira da Classe ("**Imóveis**"); e (b) os seguintes valores mobiliários e ativos financeiros: **(a)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(b)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(c)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(d)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(e)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário; **(f)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e **(g)** letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas ("**Outros Ativos**" e, quando em conjunto com os Imóveis, "**Ativos-Alvo**").

A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio em cotas de fundos de investimento financeiros ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez ou por força do cronograma físico-financeiro das obras, bem como em derivativos para fins de proteção patrimonial, contanto que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas, nos termos e limites da Resolução CVM nº 175 e demais normas aplicáveis ("**Ativos de Liquidez**").

Política de amortização e de distribuição de resultados

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

Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês.

Farão jus aos rendimentos da Classe os titulares de Cotas da Classe no fechamento do Dia Útil em que for divulgado o valor dos rendimentos a serem distribuídos pela Classe, sendo que a referida divulgação ocorrerá até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês e o respectivo pagamento será realizado no 10º (décimo) Dia Útil do mesmo mês.

A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos ordinária de sua carteira, em relação aos rendimentos recebidos pela Classe em relação ao mês imediatamente anterior, conforme abaixo:

i pagamento dos custos, despesas e encargos ordinários da Classe;

ii distribuição de rendimentos das Cotas A até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A (conforme definido no Apêndice A do Anexo ao Regulamento), apurados em relação ao mês de referência imediatamente anterior, acumulado até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à respectiva data do pagamento, observado que caso os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A relativo ao mês de referência, a diferença não paga será incorporada e paga na forma prevista no item 9.5. abaixo;

iii o saldo remanescente (se houver) será destinado para o pagamento de rendimento das Cotas B, sendo que poderá ser convocada assembleia especial de titulares de Cotas B para deliberar pela não distribuição de tais rendimentos em consonância com o Ofício Circular nº 01/2015/CVM/SIN/SNC.

Em caso de **(a)** venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe; ou **(b)** ocorrência de qualquer outro evento de liquidez, assim considerado, a exclusivo critério do Gestor, qualquer evento relacionado à realização ou ao desinvestimento, total ou parcial, de ativos integrantes da carteira da Classe, desde que tais eventos resultem no recebimento extraordinário de recursos pela Classe passíveis de distribuição ("**Eventos de Liquidez**"), os recursos líquidos efetivamente recebidos pela Classe em decorrência de tais eventos, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos, serão destinados da seguinte forma:

i pagamento dos Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A (conforme definido no Apêndice A do Anexo ao Regulamento), incluindo os Rendimentos Prioritários Cotas A apurados e não pagos até a data do Evento de Liquidez, se houver;

ii amortização das Cotas A, até o limite do valor de integralização das Cotas A, ocasião em que as Cotas A poderão ser resgatadas total ou parcialmente; e

iii após o resgate total das Cotas A, a totalidade dos valores passíveis de distribuição pela Classe será distribuída a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização das Cotas B.

A ordem de prioridade prevista acima será igualmente observada por ocasião do término do prazo de duração de cada uma das Subclasses, conforme aplicável, observada, em qualquer caso, a disponibilidade de caixa da Classe.

Para arcar com as Despesas Extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio da Classe, o Gestor poderá formar uma Reserva de Contingência, para pagamento de Despesas Extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano sendo certo que a reserva de contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação do Gestor, destes recursos, a título de rendimentos.

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

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

Taxa de Administração. Será cobrada Taxa de Administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 0,17% (dezessete centésimos por cento) ao ano (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

(ii) Periodicidade de cobrança: mensal.

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

Taxa de Gestão. Será cobrada Taxa de Gestão, sobre o patrimônio líquido da Classe, nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

(ii) Periodicidade de cobrança: mensal.

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

Taxa Máxima de Administração e de Gestão: A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem, respectivamente, as taxas de administração e gestão cobradas no âmbito das classes de investimento em que a Classe investe.

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

(i) Valor da Taxa: 0,03% (três centésimos por cento) ao ano (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais).

(ii) Periodicidade de cobrança: mensal.

(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração.

Taxa de Performance. Não será devida Taxa de Performance pela Classe.

Composição da Carteira do Fundo

A composição da carteira do Fundo em 15 de outubro de 2026, é a seguinte:



Fonte: Gestora

Perfil da Administradora

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** é uma plataforma de investimentos que, há mais de 10 anos, atua para ampliar o acesso a serviços financeiros de qualidade, combinando inovação, simplicidade e eficiência. Com um portfólio amplo e diversificado de produtos e soluções financeiras, a Genial atende mais de 3 milhões de clientes e reúne mais de R$ 270 bilhões em ativos, oferecendo tecnologia e conhecimento especializado para diferentes perfis e objetivos de investimento.

Perfil da Gestora

A **GENIAL GESTÃO LTDA.** é a gestora de produtos estruturados do Grupo Genial, com aproximadamente 10 anos de atuação e ampla expertise em ativos imobiliários e estruturados. Sua atuação abrange toda a cadeia de investimentos, da originação e estruturação à gestão ativa e desinvestimento, com destaque para Real Estate, Distressed Assets e Recuperação de Crédito. Atualmente, administra um portfólio diversificado de fundos de investimento, que somam aproximadamente R$ 53 bilhões em patrimônio sob gestão.

16.2. Tributação

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto Definitivo, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto cotistas do Fundo.

16.2.1. Tributação Aplicável ao Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos do artigo 16-A da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"). Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de não incidência do imposto de renda retido na fonte, de acordo com o §1º do art. 16-A da Lei nº 8.668/93.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil 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 Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), entendimento que possui efeito vinculante no âmbito da RFB, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto no art. 16-A, §1º da Lei nº 8.668/93.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, na forma do artigo 16-A, §§ 2º e 3º, da Lei nº 8.668/93, proporcionalmente à participação dos cotistas pessoas jurídica ou pessoa física, observados os requisitos previstos na legislação.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A Classe não se sujeita ao regime de tributação periódica ("**come-cotas**"), tendo em vista que as regras aplicáveis de que trata a Lei 8.668 foram expressamente ressalvadas pelo artigo 39, inciso I, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme alterada.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS), nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779/1999, conforme alterada ("**Lei nº 9.779/99**"), e do artigo 38 da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal do Brasil nº 1.585/2015 conforme alterada ("**IN RFB 1.585/15**").

Nos termos do artigo 38, parágrafo único, da IN RFB 1.585/15, 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 nº 6.404/1976, conforme alterada.

De acordo com a legislação vigente, as operações da carteira do Fundo estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras ("**IOF**") incidentes sobre operações com títulos e valores mobiliários ("**IOF/TVM**") à alíquota zero.

Reforma Tributária

Nos termos da Emenda Constitucional n° 132/23 e da Lei Complementar nº 214/25 (conversão do Projeto de Lei Complementar nº 68/24) houve alteração substancial nos tributos indiretos no Brasil com a criação da:

Contribuição sobre Bens e Serviços ("**CBS**"), em substituição (i) à Contribuição para o Programa de Integração Social ("**PIS**"), (ii) à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**"), e (iii) ao Imposto sobre Produtos Industrializados ("**IPI**"); e do Imposto sobre Bens e Serviços ("**IBS**"), em substituição (i) ao Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços ("**ICMS**") e (ii) ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza ("**ISS**").

A implementação dessas alterações será gradual, de 2026 a 2033.

O dispositivo que excluía os fundos de investimento do rol de não contribuintes de IBS/CBS foi objeto de veto presidencial, o qual, todavia, foi derrubado pelo Congresso Nacional, com a repristinação da regra de não incidência. A matéria foi posteriormente reformulada pela Lei Complementar nº 227/2026, que restabeleceu, como regra, a condição de não contribuinte de IBS/CBS dos fundos de investimento, ressalvadas hipóteses pontuais de sujeição passiva, como o (i) descumprimento das regras de pulverização e de concentração; e/ou (ii) a realização de determinadas operações, notadamente com imóveis.

Considerando que a matéria ainda depende de regulamentação complementar ao longo do período de transição, poderá haver alterações em relação às operações do Fundo, conforme melhor descrito na "Seção 4 – Fatores de Risco" (Risco Tributário), o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

16.2.2. Tributação Aplicável aos Cotistas

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 17 da Lei nº 8.668/93 e do artigo 37 da IN RFB 1.585/15.

Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na distribuição de rendimentos; (ii) na amortização das cotas; (iii) na alienação ou cessão de cotas a terceiros; e (iv) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo. Nas hipóteses dos itens (i), (ii) e (iv) acima, o Imposto de Renda será retido na fonte pelo Fundo. Na hipótese do item (iii), o Imposto de Renda deverá ser apurado e recolhido pelo próprio Cotista, segundo as mesmas normas aplicáveis aos ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Conforme disposto no artigo 3º, inciso III, e § 1º, incisos I, II e III, da Lei nº 11.033/04, são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que:

(i) o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

(ii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e

(iii) os Cotistas entendidos como "pessoas físicas ligadas", conforme definido na forma da legislação aplicável, sejam, em conjunto, titulares de cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no requisito de que trata o item (ii) acima. Caso o Fundo deixe de se enquadrar em referido requisito, poderá manter o tratamento tributário previsto no artigo 3º da Lei nº 11.033/04 desde que retome a quantidade mínima de cotistas no prazo de 30 (trinta) dias, conforme dispõe o §4º.

Conforme previsão do art. 40, § 2º, da IN RFB nº 1.585, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

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 pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoas jurídicas (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**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, presumido ou arbitrado que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano, conforme disposto no art. 3º, §1º da Lei nº 9.249/1995; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde, em regra, a 9% (nove por cento).

Ademais, os rendimentos e ganhos auferidos por Cotistas pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas ao regime de apuração 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, nos termos do artigo 1º do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, observado que tais contribuições serão extintas a partir de 2027, quando passará a ser cobrada a CBS.

Sem prejuízo do disposto acima, as operações realizadas em bolsa de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, bem como em mercado de balcão organizado, sujeitam-se à retenção do IRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos do artigo 63 da IN RFB 1.585, a qual é considerada antecipação do imposto devido sobre os ganhos líquidos apurados.

Investidores Residentes no Exterior

Como regra geral, os cotistas que sejam investidores não residentes no Brasil ("**Cotistas INR**") sujeitam-se ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no Brasil, ressalvado o disposto abaixo.

Os rendimentos decorrentes dos investimentos realizados na Classe e o ganho de capital na alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão estarão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15% (quinze por cento), no caso de Cotistas INR que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida ("**JTF**"), e (ii) cujo investimento nas Cotas da Classe seja realizado nos termos da Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da CVM. Por sua vez, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estarão sujeitos à incidência do IRF.

Os Cotistas INR residentes ou domiciliados em JTF e/ou cujo investimento nas Cotas da Classe não seja realizado nos termos da Resolução Conjunta 13 sujeitam-se ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no Brasil para fins fiscais, conforme descrito acima.

Considera-se JTF o país ou a dependência que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou, ainda, cuja legislação interna não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e da Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, sendo atualmente consideradas JTF as jurisdições relacionadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

Os rendimentos distribuídos pela Classe aos Cotistas INR pessoas físicas também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os Cotistas residentes no Brasil conforme entendimento da RFB refletido na IN RFB 1.585. Recomenda-se, contudo, que os Cotistas INR consultem seus assessores jurídicos a respeito.

Tributação do IOF/Títulos

Resgates e alienações ocorridos em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de Cotas sofrerão tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo, conforme constante do anexo ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Isto é, o IOF/TVM limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação e chega a zero para resgates a partir do 30º (trigésimo) dia da data da aplicação. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Contudo, em qualquer caso, a alíquota do IOF/TVM pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Nos termos do art. 29 e art. 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia 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.

Tributação do IOF/Câmbio

As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF na modalidade câmbio ("**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). 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).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

ANEXO II REGULAMENTO DO FUNDO

ANEXO III ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO IV INFORME ANUAL DO FUNDO

ANEXO V MANIFESTAÇÃO DE VOTO

ANEXO VI MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO MELLO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

("Fundo" ou "GANT11")

CNPJ nº: 64.056.494/0001-09

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada em 11 de novembro de 2026, às 14 horas, na sede da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", nos termos do Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo ("Administradora" e "Assembleia" ou "Ata", respectivamente").

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, nos termos do art. 72, §7º, da parte geral da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM nº 175"), em razão da presença dos cotistas detentores de **100,00%** das cotas emitidas e em circulação, conforme lista de presença anexa à presente Ata.

3. PRESENÇA: Encontram-se presentes: **(i)** os Cotistas do Fundo detentores de **100,00%** das cotas emitidas e em circulação conforme lista de presença anexa à presente Ata; **(ii)** os representantes legais da Administradora; e **(iii)** os representantes legais da **GENIAL GESTÃO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, conj. 91 parte, Itaim Bibi, CEP: 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora").

4. MESA: Presidente - Sr. Rodrigo Godoy; Secretária - Sra. Cíntia Sant'Anna.

5. ORDEM DO DIA: A presente Assembleia tem por objeto deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) a alteração da denominação do Fundo, o qual passará a ser denominado como "**MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**";

(ii) alterar o público-alvo do Fundo, o qual passará de investidores profissionais, conforme definidos no art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM nº 30") para investidores qualificados, conforme definidos no art. 12 da Resolução CVM nº 30, alterando-se, consequentemente, as menções ao público anterior junto ao Regulamento do Fundo, conforme redações constantes do **Apêndice A** desta Assembleia;

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

(iii) caso aprovada a ordem do dia "(ii)", acima, o Regulamento do Fundo será aperfeiçoado, incluindo-se, as seguintes previsões, as quais constam da versão consolidada constante do Apêndice A desta Assembleia:

(a) alteração do item 2.2.2. da Parte Geral do Regulamento do Fundo, com a inclusão do subitem "e" a fim de prever a seguinte redação:

*"**2.2.2.** Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento:*

[...]

e) encaminhar ao Administrador as informações necessárias para que este possa acompanhar o cumprimento dos limites de concentração da Classe."

(b) a inclusão do item 3.13 ao Anexo Descritivo do Regulamento do Fundo, a fim de prever a seguinte redação:

*"**Limites de Concentração***

3.13. *Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas."*

(iv) alterar o subitem "vii" do item 1.1. do Apêndice A ao Regulamento, a fim de prever a seguinte redação:

"1.1. As Cotas A, da Subclasse A, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

[...]

(vii) Os Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A permanecerão registrados para pagamento futuro, observado que seu efetivo pagamento ocorrerá de acordo com a ordem de pagamentos prevista no Capítulo 9 do Anexo, exclusivamente (a) por ocasião da venda de Imóveis integrantes do patrimônio da

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

Classe, (b) na ocorrência de um Evento de Liquidez; ou (c) por ocasião do término do prazo de duração das Cotas A; observadas, nestas hipóteses, a disponibilidade de caixa da Classe."

(v) alterar o item 1.1. do Apêndice B ao Regulamento, a fim de incluir o subitem "iii", prevendo a seguinte redação:

"1.1. As Cotas B, da Subclasse B, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

[...]

(iii) caso os Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A sejam superados nas hipóteses previstas no subitem "vii" do item 1.1. do Apêndice A acima, que ensejem no pagamento dos Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas B, conforme ordem prioritária de pagamentos prevista no Capítulo 9 do Anexo."

(vi) caso aprovada a ordem do dia "(ii)", acima, aprovar a realização da oferta pública de distribuição da 2ª (segunda) emissão de cotas da Subclasse "A" e de cotas da Subclasse "B" do Fundo, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 92 - parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15 ("Coordenador Líder"), podendo o processo de distribuição contar com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, por meio de termo de adesão ("Termo de Adesão", "Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160") e da Resolução CVM nº 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), de acordo com os principais termos e condições:

(a) Colocação: A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição primária, submetida ao rito de registro automático de distribuição perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos do art. 26, inciso VII, alínea "b", da Resolução CVM nº 160, sob regime de melhores esforços de colocação;

(b) Público-alvo: A Oferta será destinada a investidores qualificados ("Investidor(es)");

(c) Quantidade Inicial de Cotas da Oferta: Serão emitidas, inicialmente, até 89.637 (oitenta e nove

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

mil, seiscentos e trinta e sete) cotas, observado que tal quantidade total corresponde a **(i)** 88.218 (oitenta e oito mil e duzentas e dezoito) da subclasse "A" da classe única, a serem colocadas em série única ("Subclasse A" e **"**Novas Cotas da Subclasse A**"**, respectivamente); e **(ii)** 1.419 (mil quatrocentas e dezenove) da subclasse "B" da classe única, a serem colocadas em série única ("Subclasse B" e "Novas Cotas da Subclasse B", respectivamente e, sendo a Subclasse B e as Novas Cotas da Subclasse B quando em conjunto com a Subclasse A e as Novas Cotas da Subclasse A, as "Subclasses" ou "Subclasse" e as "Novas Cotas das Subclasses", respectivamente e, Novas Cotas das Subclasses quando em conjunto com as cotas de Emissão do Fundo, as "Cotas"), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(d) Preço de Emissão: O preço de emissão das Novas Cotas das Subclasses corresponderá, para fins das Novas Cotas da Subclasse A, de R$ 102,02 (cento e dois reais e dois centavos) ("Valor da Nova Cota da Subclasse A"), observado que o Valor da Nova Cota da Subclasse A será atualizado, pela variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia (DI), divulgadas pela B3, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida de um spread de 6% (seis por cento) ao ano, desde a data base escolhida para fins de definição do Valor da Nova Cota da Subclasse A, qual seja, 15 de outubro de 2026, até sua respectiva data de liquidação, considerando o valor patrimonial das Cotas da Subclasse A em 15 de outubro de 2026 e, para fins das Novas Cotas da Subclasse B, de R$ 704,83 (setecentos e quatro reais e oitenta e três centavos), considerando o valor patrimonial das Cotas da Subclasse B em 15 de outubro de 2026 ("Valor da Nova Cota da Subclasse B" e, quando em conjunto com o Valor da Nova Cota da Subclasse A, simplesmente "Valor da Nova Cota"), podendo, em ambos os casos, ser atualizado até a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta;

(e) Taxa de Distribuição: Não será devida Taxa de Distribuição Primária, uma vez que os custos da Oferta serão pagos conforme item "f", abaixo;

(f) Custo Unitário de Distribuição: Caso seja distribuído o Volume 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$ 4,37 (quatro reais e trinta e sete centavos) por Novas Cotas da Subclasse A e R$ 0,49 (quarenta e nove centavos) por Novas Cotas da Subclasse B ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta 2ª Emissão;

(g) Montante Inicial da Oferta: O montante inicial da emissão será de até R$ 10.000.154,13 (dez milhões, cento e cinquenta e quatro reais e treze centavos), observado que tal montante total corresponde a **(i)** R$ 9.000.000,36 (nove milhões de reais e trinta e seis centavos) ("Volume Inicial da

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

Subclasse A"); e **(ii)** R$ 1.000.153,77 (um milhão, cento e cinquenta e três reais e setenta e sete centavos) ("Volume Inicial da Subclasse B" e, quando em conjunto com o Volume Inicial da Subclasse A, o "Volume Inicial da Oferta") podendo o montante total da emissão ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Mínimo da Oferta;

(h) Distribuição Parcial: A Oferta terá o montante mínimo equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), calculado com base no valor unitário de emissão das Novas Cotas da respectiva Subclasse efetivamente subscritas, independentemente da Subclasse escolhida pelos Investidores, considerando-se, para tanto, a soma dos montantes subscritos em Novas Cotas da Subclasse A e Novas Cotas da Subclasse B, desconsiderando as Novas Cotas das Subclasses cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 73 da Resolução CVM nº 160, ou seja, desconsiderando as Novas Cotas das Subclasses cujo condicionamento implique em seu potencial cancelamento ("Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora, antes do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160 ("Anúncio de Início" e "Período de Distribuição", respectivamente), caso ocorra a subscrição do Mínimo da Oferta;

(i) Distribuição e Negociação: As Novas Cotas das Subclasses objeto da Oferta serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 ou diretamente junto ao Escriturador, observados, em cada caso, os procedimentos aplicáveis;

(j) Direito de Preferência: Não será concedido direito de preferência aos atuais Cotistas do Fundo na subscrição das Novas Cotas das Subclasses no âmbito da 2ª Emissão e da Oferta, portanto, não haverá período de exercício de direito de preferência no âmbito da Oferta;

(k) Investimento Mínimo: No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, o equivalente a 10 (dez) Novas Cotas das Subclasses ("Valor Mínimo de Investimento"), exceto quando o Investidor condicionar a subscrição de Novas Cotas das Subclasses à proporção entre a quantidade de Novas Cotas das Subclasses efetivamente distribuídas e o Volume Inicial da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas das Subclasses, hipótese em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Não haverá, todavia, valor máximo de investimento por Investidor, exceto para fins dos

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

investidores não institucionais a serem definidos no âmbito dos documentos da Oferta, que deverão observar a quantidade máxima de 9.801 (nove mil, oitocentas e uma) Novas Cotas da Subclasse A e 1.418 (mil, quatrocentas e dezoito) Novas Cotas da Subclasse B ("Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional");

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

(vii) aprovar, tendo em vista tratar-se uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175, a contratação da **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada, pelo Fundo, para atuar na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, realizando a distribuição das cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação nos termos do item "(vi)", acima, observado que, conforme ora deliberado, não haverá, no âmbito da Oferta, cobrança de taxa de distribuição primária, de modo que a totalidade dos custos e despesas da Oferta, incluindo, sem limitação, a remuneração devida à instituição intermediária líder pela coordenação, estruturação e distribuição das cotas, conforme aplicável, será arcada diretamente pelo Fundo, como encargo do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento;

(viii) autorizar a Administradora e a Gestora, no âmbito de suas respectivas competências, a praticar todos os atos necessários à implementação das deliberações acima, incluindo a celebração do contrato de distribuição, a contratação dos demais prestadores de serviços da Oferta e a formalização do requerimento de registro da Oferta perante a CVM e a B3;

(ix) aprovar, a possível aquisição e/ou alienação pela Classe, na forma prevista no Regulamento, de Ativos-Alvo (exceto Imóveis) e Ativos de Liquidez ofertados (ambos conforme definidos em Regulamento), emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas) bem como adquirir e/ou alienar Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima ("Ativos Conflitados"), observados os critérios de elegibilidade descritos no Apêndice B, tendo em vista que tal aquisição e/ou alienação configurar-se-á um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175; e

(x) a aprovação da contratação da **ANTONELLA REALTY LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o n. 56.339.358/0001-06, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Sampaio Vidal, nº 440, Jardim Paulistano, 01443-000 ("**Antonella**") (ou outra sociedade limitada que venha a sucedê-la, nos

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

termos da legislação) ou de Pessoas Ligadas à Antonella e/ou ao Administrador e/ou ao Gestor ou sociedades de seu respectivo grupo econômico, por ter controle indireto comum à Gestora e à Administradora, podendo, tais empresas, desde que tenham por objeto social, dentre outros, atividades de consultoria em gestão patrimonial, gestão e administração de propriedade imobiliária, prestarem os serviços de gestão direta, controle e operação sobre os Imóveis (conforme definidos em Regulamento) que compõem ou venham a compor a carteira do Fundo, tendo em vista que tal contratação configurar-se-á um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175.

6. DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE: As matérias foram submetidas à apreciação dos Cotistas, os quais **APROVARAM**, sem quaisquer ressalvas ou restrições todas as matérias constantes da Ordem do Dia.

Os Cotistas concordam que a presenta Ata será encaminhada para assinaturas via plataforma digital, sendo permitida a formalização da presente Ata de forma eletrônica e/ou digital, nos termos do Artigo 10, §2º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Em razão da presença dos cotistas detentores de 100,00% das cotas emitidas e em circulação, fica a Administradora dispensada do envio de comunicado do resultado da presente Assembleia.

Por fim, a presente Ata encontra-se disponível no site da Administradora **www.genialinvestimentos.com.br** clicando na denominação social do Fundo.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi declarada encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata na forma de sumário.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2026.

DocuSigned by
Bernardo Nolasco
Assinado por: BERNARDO NOLASCO ROCHA:08936642782
CPF: 08936642782
Data/Hora da Assinatura: 11/11/2026 | 07:04:12 PST
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
5AC0BF174EF345F...

Bernardo Nolasco Rocha
Presidente

DocuSigned by
Camilla Donati
Assinado por: CAMILLA BARROS DONATI:07273131776
CPF: 07273131776
Data/Hora da Assinatura: 11/11/2026 | 09:37:54 PST
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
0872C5D1A6B54BB...

Camilla Donati
Secretária

DocuSigned by
Bernardo Nolasco
Assinado por: BERNARDO NOLASCO ROCHA:08936642782
CPF: 08936642782
Data/Hora da Assinatura: 11/11/2026 | 07:04:19 PST
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
5AC0BF174EF345F...

DocuSigned by
Luis Resende
Signed By: LUIS JOSE REBELLO DE RESENDE:02587344778
CPF: 02587344778
Signing Time: 11/11/2026 | 06:51:56 PST
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Issuer: AC FENACOR RFB
[illegible]

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

DocuSigned by
Rodrigo Selles
Assinado por: RODRIGO NELSON BRUM SELLES:07501674752
CPF: 07501674752
Data/Hora da Assinatura: 12/11/2026 | 09:55:42 PST
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

DocuSigned by
Flavio Paiva
Assinado por: FLAVIO MARANGONI PAIVA:07645580720
CPF: 07645580720
Data/Hora da Assinatura: 11/11/2026 | 10:49:42 PST
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SOI

GENIAL GESTÃO LTDA.

Gestora

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO MELLO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 64.056.494/0001-09

LISTA DE PRESENÇA

Cotista	CNPJ/MF	Representante(s)	Assinaturas
MONTBLANC PARTICIPAÇÕES S.A.	30.545.240/0001-32	Janser da Silva Saloman	DocuSigned by Janser da Silva Saloman Assinado por: JANSER DA SILVA SALOMAN:02495816711 CPF: 02495816711 Data/Hora da Assinatura: 12/11/2026 | 07:08:40 PST O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB C: BR Emissor: AC VALID RFB v5 A63F082D444F402...
BANCO GENIAL S.A.	45.246.410/0001-55	Bernardo Nolasco Rocha Aldeir Salvatori	DocuSigned by Bernardo Nolasco Assinado por: BERNARDO NOLASCO ROCHA:08936642782 CPF: 08936642782 Data/Hora da Assinatura: 11/11/2026 | 07:04:24 PST O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital C: BR Emissor: AC Certisign RFB G5 DocuSigned by Assinado por: ALDEIR SALVADORI:99034298787 CPF: 99034298787 Data/Hora da Assinatura: 11/11/2026 | 07:22:05 PST O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia C: BR Emissor: AC Certisign RFB G5

Rubrica

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

APÊNDICE A

REGULAMENTO CONSOLIDADO

REGULAMENTO DO MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

VIGÊNCIA: 11/11/2026

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

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

Termos Definidos

1.2. Os termos definidos constantes da tabela de definições deste Regulamento quando utilizados com as iniciais em letras maiúsculas, terão os significados a eles atribuídos, aplicando-se igualmente ao Regulamento, ao Anexo e aos Apêndices, quando houver.

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

1.4. Considerando que, o Fundo é constituído por Classe Única de Cotas, as referências à "Classe" neste Regulamento serão entendidas como referências ao "Fundo" e vice-versa.

"Acordo Operacional"	Significa o *"Acordo Operacional entre Prestadores de Serviços Essenciais"*, por meio do qual os Prestadores de Serviços Essenciais ajustaram os termos da prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos das suas respectivas classes.
"Administrador"	**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, CEP 22250- 040, inscrito no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de administração de

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

	carteira de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", nos termos do Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002, ou quem venha a substituí-lo.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anexo" ou "Anexo Descritivo"	Significa o anexo descritivo da Classe que integra o presente Regulamento e dispõe sobre informações específicas da Classe, e comuns às respectivas Subclasses.
"Assembleia Especial"	Significa a assembleia de Cotistas de determinada Classe, convocada para deliberar sobre matérias de interesse específico da respectiva Classe, nos termos deste Regulamento.
"Assembleia Geral"	Significa assembleia de Cotistas convocada para deliberar sobre matérias de interesse comum aos Cotistas de todas as Classes e Subclasses do Fundo, nos termos deste Regulamento.
"Assembleias de Cotistas"	As Assembleias Especiais e as Assembleias Gerais, conforme o caso e/ou em conjunto.
"Ativos"	São os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez quando mencionados em conjunto.
"Ativos-Alvo"	Tem o significado atribuído no item 3.3 do Anexo Descritivo.
"Ativos de Liquidez"	Tem o significado atribuído no item 3.8 do Anexo Descritivo.
"Auditor Independente"	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Classe para a prestação de tais serviços.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Capital Autorizado"	Significa o montante máximo de Cotas que poderá ser emitido pela Classe independentemente de prévia aprovação em Assembleia de Cotistas, observado o limite de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e as demais condições previstas neste Regulamento.
"Classe" ou "Classe Única"	Significa a única classe de cotas do Fundo, constituída na forma deste Regulamento e de seu Anexo Descritivo.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
"Código ANBIMA"	Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros publicado pela ANBIMA.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

"Código Civil Brasileiro"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Colocação Privada"	Toda e qualquer distribuição privada de Cotas.
"Conflito de Interesses"	Significa qualquer situação assim definida nos termos do parágrafo primeiro, do Art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.
"Cotas"	Quaisquer cotas emitidas pela Classe, cujos termos e condições estão descritos no Anexo.
"Cotas A"	Significam as Cotas da subclasse "A", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento.
"Cotas B"	Significam Cotas da subclasse "B", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento.
"Cotistas"	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
"Custodiante"	Prestador de serviços contratado pela Classe para a prestação dos serviços de custódia dos Ativos da Classe.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.
"Data de Início"	A data da primeira integralização de Cotas por qualquer Cotista, que deverá ocorrer na Primeira Liquidação.
"Despesas Extraordinárias"	As despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma, manutenção ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, respeitados os limites previstos nas Normas; (f) despesas decorrentes da cobrança de alugueis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; (g) constituição de reserva de contingência; (h) contratação de consultoria para mapeamento e pesquisa de mercado para subsidiar decisões relativas à venda, locação e renegociação ou renovação de contratos de locação dos Imóveis; e (i) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

	como proprietário dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários, desde que se enquadrem no disposto na regulamentação vigente.
"Dia Útil"	Qualquer dia, exceto (i) sábado, domingo ou feriado nacional; e/ou (ii) dia em que, por qualquer motivo, não haja expediente na B3.
"Escriturador"	Prestador de serviços contratado para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas da Classe.
"Formador de Mercado"	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Gestor, nos termos do Anexo.
"Fundo"	O Melo Alves Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.
"Gestor"	Significa a **GENIAL GESTÃO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, conj. 91 parte, Itaim Bibi, CEP: 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83.
"IGP-M"	O Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóvel(is)"	Tem o significado atribuído no item 3.3 do Anexo Descritivo.
"Instituições Financeiras Autorizadas"	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
"Justa Causa"	Significa a ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses, desde que reconhecida por decisão administrativa, sentença arbitral ou sentença judicial contra a qual não tenha sido atribuído efeito suspensivo no prazo legal: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do acordo operacional e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.
"Lei nº 6.404/76"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
"Lucros Semestrais"	Tem o significado atribuído na Cláusula 10.1 do Anexo

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

	Descritivo.
"Oferta Pública"	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração da Classe nos termos da regulamentação aplicável.
"Outros Ativos"	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.3 do Anexo Descritivo.
"Patrimônio Líquido da Classe"	Significa a soma algébrica da carteira da Classe, correspondente aos Ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades da Classe.
"Patrimônio Líquido do Fundo"	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos Ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Patrimônio Inicial Mínimo"	Significa o patrimônio inicial mínimo da Classe, conforme previsto no item 6.1 do Anexo Descritivo.
"Pessoas Ligadas"	Significa: a (a) sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; e (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"Política de Investimento"	A política de investimento descrita no Capítulo 3 do Anexo Descritivo.
"Prestadores de Serviços Essenciais"	Significa, em conjunto, o Administrador e o Gestor do Fundo.
"Primeira Emissão"	A primeira emissão de Cotas da Classe, que será regida pelos Apêndices.
"Regulamento"	O presente regulamento do Fundo.
"Reserva de Contingência"	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.7 do Anexo Descritivo.
"Resolução CVM nº 160"	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 175"	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

"SPE"	Significa a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada ou demais veículos de investimento que tenham como objeto social o investimento em Imóveis.
"Subclasse(s)"	Significa a(s) subclasse(s) de cotas vinculada a uma classe, cujas características específicas estão previstas no respectivo anexo descritivo.
"Subclasse A"	Significa a subclasse das Cotas A, cujas características específicas estão previstas no respectivo apêndice.
"Subclasse B"	Significa a subclasse das Cotas B, cujas características específicas estão previstas no respectivo apêndice.
"Taxa de Administração"	Significa a remuneração devida ao Administrador, conforme prevista no item 5.1 do Anexo Descritivo.
"Taxa Máxima de Custódia"	Significa a remuneração devida ao Administrador, conforme prevista no item 5.3 do Anexo Descritivo.
"Taxa de Gestão"	Significa a remuneração devida ao Gestor, conforme prevista no item 5.2 do Anexo Descritivo.

Orientações Gerais

1.5. Este Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às suas classes.

1.6. O Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas da Classe, e comuns às respectivas Subclasses, quando houver.

1.7. Os Apêndices que integram o Anexo dispõem sobre informações específicas de cada Subclasse, quando houver.

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador

2.1. Além dos serviços de administração fiduciária, o Administrador também proverá ao Fundo os serviços de (i) custódia, (ii) escrituração, (iii) controladoria, (iv) tesouraria e (v) processamento de ativos, podendo contratar, em nome do Fundo, terceiros, incluindo partes relacionadas, devidamente habilitados e autorizados para prestação destes serviços, nos termos da Resolução CVM nº175.

2.1.1. Compete ao Administrador, observado o disposto neste Regulamento:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos ao Gestor;
(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
(iii) abrir e movimentar contas bancárias;
(iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
(v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
(vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175;

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

(vii) considerando a orientação do Gestor, selecionar e implementar a aquisição dos bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, observada a Política de Investimento prevista no Anexo, sem prejuízo dos poderes atribuídos ao Gestor, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;

(viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93;

(ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, quando for o caso;

(x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(xi) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda relacionadas à distribuição pública de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(xii) fiscalizar o andamento dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

Gestor

2.2. O Gestor é o responsável pela seleção de todos os Ativos da carteira da Classe, estando por sua responsabilidade a negociação e gestão direta dos títulos e valores mobiliários. Quanto aos Imóveis, o Administrador implementará e poderá vetar as recomendações do Gestor, que é o responsável pela estratégia, resultado e gestão de tais recomendações.

2.2.1. O Gestor, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe em Ativos de Liquidez e Outros Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome da Classe, os Ativos de Liquidez e Outros Ativos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo e observando as limitações impostas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor.

2.2.2. Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento:

a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, os Ativos que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe (observado que, em relação aos Imóveis, tal responsabilidade será do Administrador), observada a Política de Investimento definida no Anexo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

b) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos da Classe, responsabilizando-se e fiscalizando os serviços prestados por terceiros por ele contratados, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

c) monitorar o desempenho da Classe, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do Patrimônio Líquido da Classe;

d) observado o disposto neste Regulamento, conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos, observada a Política de Investimentos e as competências do Administrador, assim como as estratégias de reinvestimento e/ou aumento da participação da Classe em ativos que já fizerem parte do patrimônio da Classe; e

e) encaminhar ao Administrador as informações necessárias para que este possa acompanhar o cumprimento dos limites de concentração da Classe.

2.2.3. Adicionalmente, no âmbito dos Ativos-Alvo, o Gestor poderá, diretamente ou, quando necessário, por meio de procuração outorgada pelo Administrador, observados os limites da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

(i) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à administração e ao monitoramento dos Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe, e à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

Administrador para esse fim, conforme o caso;

(ii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira da Classe), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou venham a compor, o patrimônio da Classe;

(iii) diretamente ou por meio de terceiros, negociar propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe;

(iv) representar a Classe, quando autorizado e constituído procurador pelo Administrador, inclusive exercendo o direito de voto em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe;

(v) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

(vi) validar o orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis; e

(vii) votar, se aplicável, nas Assembleias de Cotistas relativas aos Ativos-Alvo detidos pela Classe, desde que autorizado e constituído procurador pelo Administrador.

Responsabilidade dos Prestadores de Serviços

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

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

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

Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

2.6. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento ou de descredenciamento pela CVM.

2.7. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou pela liquidação do Fundo, o que poderá ocorrer mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas do Fundo, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

2.8. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, nos termos da Resolução CVM nº175, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

2.9. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos Imóveis que componham portfólio da Classe.

2.10. No caso de destituição do Gestor pela Assembleia de Cotistas sem Justa Causa, será devida ao Gestor remuneração equivalente a 12 (doze) parcelas mensais da remuneração bruta devida ao Gestor, incluindo o respectivo *gross up*, devendo tal despesa ser suportada pelo novo gestor em até 18 (dezoito) meses a contar da efetiva destituição.

2.11. A remuneração por destituição sem Justa Causa do Gestor acima mencionada será paga em até 18 (dezoito) parcelas e abatida da parcela da Taxa de Gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor a ser indicado em substituição ao Gestor, de modo que será o novo gestor quem suportará a remuneração, sendo certo que tal remuneração não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviço do Fundo e/ou da Classe, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo e/ou da Classe considerando o montante máximo da Taxa de Gestão prevista neste Regulamento.

2.12. Independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, em nome do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, observadas as disposições específicas deste Regulamento e da regulamentação aplicável, contratar, destituir e substituir, no âmbito de suas respectivas competências, os prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso.

2.13. Prazo para Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. A não substituição do Gestor ou do Administrador, no prazo previsto na regulamentação aplicável, ensejará a liquidação antecipada do Fundo, observados os procedimentos previstos na regulamentação vigente.

3. ESTRUTURA DO FUNDO

Prazo de Duração do Fundo

3.1. Indeterminado, observado eventual prazo de duração estabelecido nos Apêndices, em relação às respectivas Subclasses.

Estruturação do Fundo
3.2. Classe Única.

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

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

5. FATORES DE RISCO COMUNS ÀS CLASSES

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

5.1. Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo anexo descritivo.

5.1.1. Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

Risco de Mercado
O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

Risco de Crédito
O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

Risco em Relação às Operações da Classe
A Classe poderá realizar operações de securitização ou operações com risco de exposição patrimonial, de modo que, ainda que a Classe seja estruturada com subordinação entre as diferentes Subclasses, os titulares de Cotas que gozem de prioridade em relação às demais Subclasses poderão não ter seu objetivo de rentabilidade alcançado em razão de tais operações.

Risco de Liquidez das Cotas
A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco de Precificação
As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos ativos financeiros da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Risco de Concentração
A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

Risco Normativo
Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Risco Jurídico
A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil. Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Segregação Patrimonial

Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução CVM nº 175, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Cibersegurança

Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, consequentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Saúde Pública

Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

Risco Socioambiental

Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

Risco Tributário

De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso iii e parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 14.754/23, haverá isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhe deem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (ii) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhes deem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo (iii) o fundo conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, nos casos de liquidação do fundo, todos os cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da Lei nº 8.668/93), cabendo ao Administrador a responsabilidade da apuração e a retenção do imposto de renda na fonte. Para tanto é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das cotas do fundo, pelos Cotistas, quando do momento de aquisição das referidas cotas, seja em oferta primária de Cotas do Fundo, seja por meio de aquisição de Cotas do Fundo em mercado secundário, mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração do rendimento dos cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de imposto de renda ("IR") no momento do evento. Na ausência do envio das referidas informações pelo cotista, quando solicitadas, o valor de aquisição das cotas do fundo poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das cotas de emissão do fundo ou o valor de R$ 0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante ou ao Escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR não sendo devida pelo administrador, pelo Gestor, pelo Custodiante ou pelo Escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

6. DESPESAS E ENCARGOS

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

(i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse;

(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor;

(iii) despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) honorários e despesas do auditor independente;

(v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos;

(vi) despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

(vii) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

(ix) gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de Assembleias de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos;

(x) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos;

(xi) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira;

(xii) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;

(xiii) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;

(xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades de (a) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (c) formador de mercado para as cotas; Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(xv) taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados;

(xvi) taxa de Performance, se houver;

(xvii) montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, taxa de performance e/ou taxa de distribuição, observado o disposto na regulamentação vigente;

(xviii) taxa Máxima de Distribuição e Taxa Máxima de Custódia;

(xix) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe;

(xx) contratação de agência de classificação de risco de crédito;

(xxi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio das Classes;

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

(xxii) despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe;

(xxiii) despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe, incluindo, mas não se limitando a taxas de administração, corretagens, consultorias e intermediações, contratação de segurança, jardinagem e conservação geral dos imóveis que não sejam pagas pelos respectivos locatários, seguros, obras e benfeitorias;

(xxiv) honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas.

(xxv) taxas de estruturação e manutenção de seguros e previdência;

(xxvi) despesas e tributos incorridos pelas sociedades investidas pela Classe, decorrentes da constituição, manutenção, administração, exploração, regularização ou alienação dos respectivos investimentos e suportados pela Classe em conformidade com a regulamentação aplicável, na medida de sua participação societária ou conforme as obrigações assumidas pela Classe nos respectivos documentos societários ou contratuais, observada a regulamentação aplicável; e

(xxvii) quaisquer outras despesas ou encargos do Fundo e ou da Classe que venham a ser previstas conforme regulamentação aplicável.

6.2. Contingências verificáveis que recaiam sobre o Fundo, não sobre o patrimônio de alguma classe ou subclasse em específico serão rateadas proporcionalmente entre as classes ou subclasses, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente.

6.3. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo e/ou da Classe devem correr por conta do Prestador de Serviços Essencial que a tiver originado.

7. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

Assembleia Geral de Cotistas

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

Assembleia Especial de Cotistas

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

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

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

Forma de realização das Assembleias de Cotistas

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

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

Consulta Formal

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

Competência da Assembleia de Cotistas

7.5. A Assembleia de Cotistas poderá deliberar sobre quaisquer matérias de interesse do Fundo e da Classe, observado o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento, competindo-lhe privativamente, em especial, sobre as seguintes matérias:

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

(ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

(iii) a emissão de novas Cotas, em montante superior ao Capital Autorizado, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;

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

(v) a alteração deste Regulamento, inclusive para alteração do prazo de duração das subclasses, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM nº175;

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

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

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

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

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

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

(xii) a criação de novas classes, ressalvadas as hipóteses em que, nos termos da regulamentação

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

aplicável, a constituição de nova classe possa ser realizada pelo Administrador independentemente de deliberação da Assembleia de Cotistas.

Convocação

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

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

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

Quóruns da Assembleia de Cotistas

7.9. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item 7.5 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

7.10. Qualquer alteração na prioridade de recebimento de rendimentos das Cotas A e/ou na Rentabilidade-Alvo Cotas A deve ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia de Cotistas e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento), respectivamente, das Cotas A e das Cotas B emitidas. Por sua vez, a eventual prorrogação do prazo de duração das Cotas A deverá ser aprovada pela maioria dos Cotistas detentores de Cotas A presentes na Assembleia de Cotistas e que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A emitidas.

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

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

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

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

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

7.14. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iii) de eventual redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da taxa de performance, se houver.

7.14.1. As alterações referidas nos subitens (i) e (ii) do item 7.14 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no subitem (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

8. LIQUIDAÇÃO E ENCERRAMENTO

8.1. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento ou ainda nas hipóteses específicas para cada classe previstas no respectivo anexo descritivo e/ou para cada subclasse previstas no seu respectivo apêndice.

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

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

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

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

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

8.7. No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175, o Administrador (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

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

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

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

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

Inexistência de Garantia ou Seguro

9.1. O investimento em Cotas de qualquer Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito, pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços, bem como não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Criação de Classes e Subclasses

9.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, mediante aprovação por Assembleia Geral de Cotistas, criar novas Classes e Subclasses no Fundo contanto que não restrinjam os direitos atribuídos à(s) Classe(s) e Subclasses existentes.

Comunicação

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

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

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

Serviço de Atendimento ao Cotista

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

(i) SAC: Tel.: (21) 3923-3000 (11) 3206-8000

(ii) E-mail: middleadm@genial.com.vc

(iii) Ouvidoria: ouvidoria@genial.com.vc

(iv) Website: www.genialinvestimentos.com.br

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

10. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do São Paulo, local da filial do Administrador e do Gestor, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

ANEXO DA CLASSE ÚNICA DO MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

VIGÊNCIA: 11/11/2026

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta
1.1. ESTE ANEXO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEU REGULAMENTO, SEUS APÊNDICES, A RESOLUÇÃO CVM Nº175 E AS DEMAIS NORMAS APLICÁVEIS.

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

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

1.4. As menções a classes de investimento, ou "CI", e classes de investimento em cotas de classes de investimento, ou "CIC-CI", também abarcarão os fundos de investimento e os fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.

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

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

1.6.1. Os Apêndices que integram este Anexo dispõem sobre informações específicas das Subclasses, quando houver.

2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

Público-Alvo
2.1. A Classe receberá recursos de investidores qualificados, conforme definidos no art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Qualificados").

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

Responsabilidade dos Cotistas
2.3. Limitada ao valor de suas Cotas subscritas

Regime Condominial
2.4. Fechado

Prazo de Duração

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

2.5. Indeterminado, observado eventual prazo estabelecido em relação a cada uma das Subclasses, conforme descrito no respectivo Apêndice.

Subclasses

2.6. A Classe será inicialmente composta por Cotas divididas em 2 (duas) subclasses: (i) as Cotas da Subclasse "A", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Anexo Descritivo; e (ii) as Cotas da Subclasse "B", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Anexo Descritivo.

Formador de Mercado

2.7. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para a Classe pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia de Especial de Cotistas, observado o disposto nas normas.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Objetivo

3.1. A Classe tem por objetivo investir em imóvel ou conjunto de imóveis destinados à exploração econômica predominantemente por meio de locação no formato *multifamily*, direta ou indiretamente, incluindo a realização de reformas, adaptações e melhorias necessárias à adequação dos imóveis ao uso pretendido.

Estratégia

3.2. Para alcançar o objetivo da Classe, conforme disposto no item 3.1 acima, a Classe buscará investir preponderantemente em Ativos-Alvo que provejam geração de renda à Classe e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes ou em desenvolvimento, observado o disposto neste Capítulo 3.

3.3. A participação da Classe em empreendimentos imobiliários pode se dar por meio da aquisição, em nome da Classe, dos seguintes ativos imobiliários:

(i) quaisquer bens imóveis, direitos reais sobre bens imóveis ou direitos relacionados a empreendimentos imobiliários que possam integrar a carteira da Classe ("Imóveis"); e

(ii) os seguintes valores mobiliários e ativos financeiros: **(a)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(b)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(c)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(d)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e (g) letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas ("Outros Ativos" e, quando em conjunto com os Imóveis, "Ativos-Alvo").

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

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

Ônus Reais

3.5. É permitida a aquisição de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio, bem como a constituição de ônus reais sobre os imóveis e demais bens integrantes da carteira da Classe.

Localização Geográfica

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

Mandato

3.7. Os Prestadores de Serviços Essenciais, na medida de suas respectivas atribuições conferidas a cada um pela regulamentação aplicável e pelo Regulamento e, em especial, no Capítulo 2 do Regulamento, possuem mandato para exercer todos os direitos relativos aos Ativos da carteira da Classe, com discricionariedade no exercício de suas respectivas funções, e sempre orientado e limitado pelo objetivo e pela Política de Investimentos constantes neste Anexo.

Investimento em Ativos de Liquidez

3.8. A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio em cotas de fundos de investimento financeiros ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez ou por força do cronograma físico-financeiro das obras, bem como em derivativos para fins de proteção patrimonial, contanto que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas, nos termos e limites da Resolução CVM nº 175 e demais normas aplicáveis (“Ativos de Liquidez”).

Vedações

3.9. 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;

(iii) aplicar no exterior recursos captados no País;

(iv) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) a Classe e o Administrador, Gestor ou Consultor Especializado; (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe; (c) a Classe e o Representante de cotistas; (d) a Classe e o empreendedor;

(v) 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

(vi) 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 da Classe.

3.10. Os Ativos integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não integram o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

(ii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Regras para Investimento

3.11. Não obstante os cuidados empregados pelo Gestor na implementação da Política de Investimento descrita neste Anexo, o investimento nas Cotas está sujeito aos riscos inerentes aos mercados financeiro, de capitais e imobiliário, incluindo, sem limitação, riscos de mercado, de crédito, de liquidez, riscos relacionados ao setor imobiliário e da construção civil, bem como riscos inerentes aos emissores e aos Ativos de Liquidez e Outros Ativos integrantes da carteira da Classe. Dessa forma, não há qualquer garantia de retorno do investimento ou de rentabilidade da Classe, podendo os Ativos integrantes da carteira sofrer desvalorização e os Cotistas incorrerem em perdas, inclusive do capital investido.

3.12. O Administrador e o Gestor não garantem qualquer nível de rentabilidade ou resultado da Classe, nem poderão ser responsabilizados por eventual depreciação dos Ativos ou pelos prejuízos suportados pelos Cotistas em decorrência dos riscos inerentes aos investimentos realizados pela Classe, ressalvadas as hipóteses de dolo ou culpa no exercício de suas atribuições, nos termos da regulamentação aplicável.

Limites de Concentração

3.13. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

4. FATORES DE RISCO ESPECÍFICOS DA CLASSE

4.1. Além dos fatores de risco dispostos no Regulamento, esta Classe está sujeita, ainda, aos seguintes fatores de risco específicos:

Risco Perdas Patrimoniais
A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

Risco de Crédito
Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

Risco de Liquidez da Carteira
Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Risco de Mercado das Cotas
Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Risco Relacionado a Acumulação dos Rendimentos Prioritários Cotas A
A distribuição ordinária de rendimentos da Classe está sujeita à disponibilidade de caixa e observa ordem de prioridade de pagamentos, de forma que, caso os recursos disponíveis para distribuição em determinado mês não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A apurados em relação ao respectivo mês de referência, a diferença não paga será automaticamente acumulada.
Os valores acumulados não serão incluídos na distribuição ordinária de rendimentos dos meses subsequentes e somente poderão ser pagos por ocasião da venda de Imóveis integrantes do patrimônio da Classe. Até que ocorra o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A relativos a determinado mês de referência, novos Rendimentos Prioritários Cotas A continuarão a incidir sobre os montantes acumulados e não pagos. Essa dinâmica poderá se repetir sucessivamente em cada mês em que os recursos disponíveis sejam insuficientes para o pagamento integral dos valores devidos.

Não há garantia de que os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe serão vendidos em determinado prazo, nem de que os recursos líquidos obtidos com tais vendas serão suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A acumulados e não pagos. Consequentemente, os titulares de Cotas A poderão permanecer por período indeterminado sem receber esses valores e poderão, inclusive, não os recuperar integralmente, o que poderá afetar adversamente a liquidez, a rentabilidade e o retorno esperado do investimento nas Cotas A.

Risco Relacionado à Liquidez e à Alienação dos Imóveis
Observada a Política de Investimento, os Imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe poderão consistir em empreendimentos com características específicas de utilização, exploração ou destinação econômica, inclusive destinados à exploração imobiliária, inclusive na modalidade *multifamily*, contemplando, ainda, unidades destinadas a usos não residenciais e comerciais. Em razão dessas características, os Imóveis podem possuir mercado secundário mais restrito quando comparados a imóveis convencionais ou a ativos imobiliários de perfil mais padronizado.

Em eventual necessidade de alienação de tais Imóveis, seja para fins de desinvestimento, reorganização da carteira, liquidação da Classe ou por qualquer outro motivo previsto na regulamentação aplicável ou no Regulamento, sua venda poderá demandar prazo superior ao originalmente estimado e/ou ocorrer em condições de mercado menos favoráveis, em razão, entre outros fatores, das características dos respectivos ativos, das condições do mercado imobiliário, da disponibilidade de compradores interessados e das condições macroeconômicas, financeiras, regulatórias e concorrenciais vigentes à época.

Caso os Imóveis venham a ser alienados por valor inferior ao esperado ou sua alienação demande período superior ao inicialmente estimado, a Classe poderá auferir retornos inferiores aos originalmente projetados, o que poderá afetar negativamente o valor patrimonial das Cotas, a rentabilidade da Classe, a distribuição de rendimentos aos Cotistas e, conforme o caso, o valor a ser recebido pelos Cotistas em caso de amortização ou liquidação da Classe.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

Risco Tributário

Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas. O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas da Classe, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe, e não ao(s) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da regulamentação aplicável.

Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Os Prestadores de Serviço Essenciais não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

Risco Imobiliário

Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) imóvel(is) investido(s) pela Classe, ocasionada por, mas não se limitando a: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) imóvel(is) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para outro uso, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) imóvel(is), **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, fornecimento de água, entre outros, e **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) imóvel(is) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. A desvalorização do(s) imóvel(is) investido(s) pelo Fundo afetará os rendimentos das Cotas e o patrimônio líquido da Classe.

Risco de Regularidade dos Imóveis

Observada sua Política de Investimento, a Classe poderá adquirir, direta ou indiretamente, imóvel(is) empreendimentos imobiliários ou títulos e valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de explorá-los e, portanto, provocar prejuízos à Classe e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis.

Risco de Desastres e Sinistro

A ocorrência de desastres naturais pode causar danos aos Imóveis e imóveis relacionados aos Outros Ativos integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas e ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de Desapropriação pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes ou imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco do Incorporador/Construtor

O empreendedor, construtor ou incorporador de bens integrantes ou lastro dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Risco Ambiental

Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventual ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis poderá acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos em imóveis detido ou relacionados aos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Execução das Garantias de CRIs

O investimento em CRIs envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses CRIs. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos CRIs, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

Riscos Específicos de CRI, LCI e LH

O Governo Federal pode alterar a legislação tributária em relação a investimentos financeiros, afetando a rentabilidade de Ativos como CRIs, LCIs e LHs. Atualmente, pessoas físicas são isentas de imposto de renda sobre os rendimentos desses investimentos. Além disso, Classes de Investimento Imobiliário que atendem a requisitos específicos também têm essa isenção. Mudanças futuras na legislação, como a eliminação da isenção ou o aumento das alíquotas, podem impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

Riscos Relativos à Securitização

Os CRIs podem ser negociados com registro provisório pela CVM. Se não obtiverem registro definitivo, a emissora deverá resgatá-los antecipadamente, mas isso pode ser difícil se os valores já tiverem sido utilizados. A Medida Provisória Nº 2.158 estabelece que a separação de patrimônio não afeta débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas. Isso significa que, em caso de falência da securitizadora, os credores fiscais podem competir com os detentores de CRI pelos créditos imobiliários usados como lastro, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações relacionadas aos CRI.

Risco de vacância

A Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias de Cotistas (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários, (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo; exceto se (i) as pessoas mencionadas nas letras alíneas “a” a “d” acima forem os únicos Cotistas da Classe; ou (ii) houver aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou ainda (iii) 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 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos do parágrafo 2º do artigo 9 da resolução CVM n° 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do fundo.

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

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade da Classe em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos imóveis que venham a compor o portfólio da Classe, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os imóveis que venham a compor o portfólio da Classe e para a Classe, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de exposição associados à locação

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação

A Classe terá na sua carteira de investimentos Imóveis alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis é a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe e, consequentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, ou não haver deliberação, se necessário for, por parte dos atuais proprietários diretos ou indiretos deste bem, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários

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

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

5.1. **Taxa de Administração.** Será cobrada Taxa de Administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, nos seguintes parâmetros:
(i) **Valor da Taxa**: 0,17% (dezessete centésimos por cento) ao ano (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais).
(ii) **Periodicidade de cobrança:** mensal.
(iii) **Data de Cobrança:** 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.

5.2. **Taxa de Gestão**. Será cobrada Taxa de Gestão, sobre o patrimônio líquido da Classe, nos seguintes parâmetros:
(i) **Valor da Taxa:** 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R$18.000,00 (dezoito mil reais).
(ii) **Periodicidade de cobrança:** mensal.
(iii) **Data de Cobrança:** 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.

5.3. **Taxa Máxima de Administração e de Gestão:** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem, respectivamente, as taxas de administração e gestão cobradas no âmbito das classes de investimento em que a Classe investe.

5.4. **Taxa Máxima de Custódia.** A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros:
(i) **Valor da Taxa**: 0,03 % (três décimos por cento) ao ano (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais).
(ii) **Periodicidade de cobrança:** mensal
(iii) **Data de Cobrança:** 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração

5.5. **Taxa de Performance.** Não será devida Taxa de Performance pela Classe.

6. PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÍNIMO DA CLASSE

6.1. O patrimônio líquido mínimo para o início das atividades da Classe será equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Condições para Aplicação
Emissão

6.2. Observado o disposto no item 6.3 abaixo, a Emissão de novas Cotas da Classe, a partir da segunda emissão, deve ser aprovada em Assembleia Especial de Cotistas.

6.3. Admite-se que as emissões subsequentes de Cotas sejam formalizadas por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, e a exclusivo critério destes, desde que observado o Capital Autorizado. Neste caso, o valor de cada nova Cota será preferencialmente (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) consequencial às perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

Direito de Preferência
6.4. O direito de preferência na subscrição de Cotas da Classe será definido no ato que deliberar a respeito das emissões subsequentes.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

6.5. Mediante assinatura do termo de adesão e ciência de risco, quando do primeiro investimento, do documento de aceitação da oferta e de eventual compromisso de investimento.

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

Forma de Integralização

6.6. Moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos conforme deliberado no âmbito de Assembleia Especial de Cotistas, e sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3.

Limitação à Subscrição ou Aquisição de Cotas por um mesmo Investidor

6.7. A subscrição de Cotas da Classe por um mesmo investidor poderá ser limitada no ato que deliberar a nova emissão e oferta de Cotas da Classe.

Negociação

6.8. As Cotas serão negociadas exclusivamente em mercado de bolsa organizado administrado pela B3.

Recusa de Aplicações

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

Condições Adicionais

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

7. INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Patrimônio Líquido Negativo

7.1. A existência de um passivo exigível superior ao Ativo total em classes de investimentos configura um Patrimônio Líquido negativo. Nestas ocasiões, a liquidação integral dos Ativos da Classe não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.

7.2. Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, o Administrador imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo ao Gestor, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

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

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

7.4. Se, após a adoção das medidas previstas no item 7.2 acima pelo Administrador, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 7.3 acima será facultativa.

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

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

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

7.8. O Gestor será obrigado a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência do Gestor não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pelo Administrador. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

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

Segregação Patrimonial

7.10. As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica (Lei n° 13.874/2019) e da Resolução CVM 175. Caso o Patrimônio Líquido da Classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos da Classe para outras classes que integrem o Fundo, caso existam. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes**.**

Regime de Insolvência

7.11. A deliberação dos Cotistas pela insolvência da Classe de investimentos obriga o Administrador Classe insolvente a requerer judicialmente a decretação de insolvência.

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

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

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

8. EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Eventos de Liquidação

8.1. A Classe será liquidada por deliberação da Assembleia Especial especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos abaixo.

8.1.1. Constituem eventos de Liquidação:

(i) Caso tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do patrimônio da Classe.

9. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Distribuição de rendimentos e Resultados

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

9.2. Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês.

9.3. Farão jus aos rendimentos da Classe os titulares de Cotas da Classe no fechamento do Dia Útil em que for divulgado o valor dos rendimentos a serem distribuídos pela Classe, sendo que a referida divulgação ocorrerá até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês e o respectivo pagamento será realizado no 10º (décimo) Dia Útil do mesmo mês.

9.4. A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos ordinária de sua carteira, em relação aos rendimentos recebidos pela Classe em relação ao mês imediatamente anterior, conforme abaixo:

(i) pagamento dos custos, despesas e encargos ordinários da Classe;

(ii) distribuição de rendimentos das Cotas A até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A (conforme definido no Apêndice A deste Anexo), apurado em relação ao mês de referência imediatamente anterior, acumulado até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à respectiva data do pagamento, observado que caso os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A relativo ao mês de referência, a diferença não paga será incorporada e paga na forma prevista no item 9.5. abaixo;

(iii) o saldo remanescente (se houver) será destinado para o pagamento de rendimento das Cotas B, sendo que poderá ser convocada assembleia especial de titulares de Cotas B para deliberar pela não distribuição de tais rendimentos em consonância com o Ofício Circular nº 01/2015/CVM/SIN/SNC.

9.5. Em caso de **(a)** venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe; ou **(b)** ocorrência de qualquer outro evento de liquidez, assim considerado, a exclusivo critério do Gestor, qualquer evento relacionado à realização ou ao desinvestimento, total ou parcial, de ativos integrantes da carteira da Classe, desde que tais eventos resultem no recebimento extraordinário de recursos pela Classe passíveis de distribuição ("Eventos de Liquidez"), os recursos líquidos efetivamente recebidos pela Classe em decorrência de tais eventos, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos,

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

serão destinados da seguinte forma:

(i) pagamento dos Rendimentos Prioritários Acumuladas Cotas A (conforme definido no Apêndice A deste Anexo);

(ii) amortização das Cotas A, até o limite do valor de integralização das Cotas A acrescido dos Rendimentos Prioritários Cotas A e deduzidos de eventuais amortizações e rendimentos distribuídos, ocasião em que as Cotas A serão resgatadas; e

(iii) após o resgate das Cotas A, a totalidade dos valores passíveis de distribuição pela Classe será distribuída a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização das Cotas B.

9.5.1 A ordem de prioridade prevista no item 9.5 acima será igualmente observada por ocasião do término do prazo de duração de cada uma das Subclasses, conforme aplicável, observada, em qualquer caso, a disponibilidade de caixa da Classe.

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

9.7. Para arcar com as Despesas Extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio da Classe, o Gestor poderá formar uma Reserva de Contingência, para pagamento de Despesas Extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano sendo certo que a reserva de contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação do Gestor, destes recursos, a título de rendimentos.

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

Antecipação dos Lucros Semestrais

9.9. A Classe poderá, por liberalidade do Gestor, distribuir aos Cotistas, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no mês anterior.

9.9.1**.** A antecipação dos Lucros Semestrais será distribuída aos titulares de Cotas da Classe, cujas Cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Registro Gerencial

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

Vedação ao Adiantamento de Rendas e Deduções

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

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

APÊNDICE A

APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. Características, Vantagens e Restrições das Cotas A

1.1 As Cotas A, da Subclasse A, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(i) Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do prazo de duração das Cotas A, os cotistas detentores de Cotas A terão prioridade no recebimento de rendimentos e amortização em relação às Cotas B, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Cotas A.

(ii) Em caso de (i) venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe; ou (ii) ocorrência de Evento de Liquidez os recursos líquidos efetivamente recebidos pela Classe serão destinados para pagamento de rendimento, amortização ou resgate das Cotas A, de acordo com as condições estabelecidas no Capítulo 9 do Anexo.

(iii) A Classe buscará atingir, para as Cotas A, rentabilidade equivalente à variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia (DI), divulgadas pela B3, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida de um *spread* de 6% (seis por cento) ao ano, incidente sobre o valor de integralização das Cotas A ("Rendimentos Prioritários Cotas A").

(iv) Para fins do item "iii" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas A, rendimentos suficientes para que as Cotas A atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A.

(v) Não obstante o disposto no item "iv" acima, caso, em qualquer mês, o Administrador verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A, a Classe distribuirá exclusivamente o montante efetivamente disponível para distribuição, sendo a diferença entre (a) os Rendimentos Prioritários Cotas A apurados para o respectivo período e (b) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas A automaticamente acumulada ("Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A").

(vi) Os Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A permanecerão sujeitos à incidência dos Rendimentos Prioritários Cotas A até seu efetivo pagamento, total ou parcial.

(vii) Os Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A permanecerão registrados para pagamento futuro, observado que seu efetivo pagamento ocorrerá de acordo com a ordem de pagamentos prevista no Capítulo 9 do Anexo, exclusivamente (a) por ocasião da venda de Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, (b) na ocorrência de um Evento de Liquidez; ou (c) por ocasião do término do prazo de duração das Cotas A; observadas, nestas hipóteses, a disponibilidade de caixa da Classe.

(viii) Fica estabelecido que, ainda que a Classe disponha de recursos distribuíveis em montante superior ao valor dos Rendimentos Prioritários Cotas A apurado para determinado período, a distribuição ordinária aos titulares de Cotas A ficará limitada ao respectivo valor apurado, não podendo eventual excedente ser utilizado para a amortização ou liquidação dos Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A, os quais permanecerão sujeitos às regras de pagamento previstas no Capítulo 9 do Anexo e neste Apêndice A, somente poderão ser liquidados nas hipóteses

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

expressamente previstas acima.

1.2. Adicionalmente, as Cotas A terão as seguintes características específicas:

a) Público-alvo das Cotas A: Investidores Qualificados.

b) Prazo de Duração das Cotas A: A Subclasse A terá prazo de duração de 05 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas A.

c) Ambiente de negociação: As Cotas A poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 ou diretamente junto ao Escriturador, observados, em cada caso, os procedimentos aplicáveis.

d) Custos da Primeira Emissão: Os custos relacionados à Oferta Pública das Cotas A serão suportados pela Classe mediante a utilização dos recursos captados no âmbito da respectiva emissão, observado que o custo unitário da Oferta está englobado no valor da cota. Tais custos poderão ser alocados entre a Subclasse A e a Subclasse B.

2. Características da Primeira Emissão de Cotas A

2.1. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas A terá as características abaixo:

(i) no âmbito da primeira emissão de Cotas A, serão emitidas, inicialmente, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas A, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota A, totalizando, R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

(ii) será admitida a distribuição parcial das Cotas A, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas A da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da Primeira Emissão, o Administrador deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e no Regulamento.

(iii) as Cotas A da Primeira Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro ordinário, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a Investidores Profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

(iv) todas as Cotas A assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

3. Taxas e outros Encargos Específicos das Cotas A

3.1 Não haverá cobrança de Taxa de Performance para as Cotas A.

3.2. As Cotas A se submetem às regras de Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns à todas as Cotas da Classe, especificadas no Anexo.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

APÊNDICE B

APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE B DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. Características, Vantagens e Restrições das Cotas B

1.1 As Cotas B, da Subclasse B, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(i) subordinam-se às Cotas A para fins de recebimento de rendimentos e amortização, observado o disposto neste Regulamento;

(ii) caso os Rendimentos Prioritários Cotas A sejam superados em determinado período de apuração, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas B, conforme ordem prioritária de pagamentos prevista no Capítulo 9 do Anexo; e

(iii) caso os Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A sejam superados nas hipóteses previstas no subitem "vii" do item 1.1. do Apêndice A acima, que ensejem no pagamento dos Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas B, conforme ordem prioritária de pagamentos prevista no Capítulo 9 do Anexo.

1.2. Adicionalmente, as Cotas B, terão as seguintes características específicas:

a) Público-alvo das Cotas B: Investidores Qualificados.

b) Prazo de Duração das Cotas B: A Subclasse B terá prazo de 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização de cotas da Subclasse B.

c) Ambiente de negociação: As Cotas B poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 ou diretamente junto ao Escriturador, observados, em cada caso, os procedimentos aplicáveis.

d) Custos da Primeira Emissão: Os custos relacionados à Oferta Pública das Cotas B serão suportados pela Classe, com recursos provenientes da respectiva emissão, observado que o custo unitário da Oferta está englobado no valor da cota. Tais custos poderão ser alocados entre a Subclasse A e a Subclasse B.

2. Características da Primeira Emissão de Cotas B

2. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas B terá as características abaixo:

(i) No âmbito da primeira emissão de Cotas B, serão emitidas, inicialmente, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas B, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cotas B, totalizando, R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

(ii) Será admitida a distribuição parcial das Cotas B da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas B da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da Primeira Emissão, o Administrador deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente.

(iii) As Cotas B da Primeira Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro ordinário, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a Investidores Profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

(iv) Todas as Cotas B assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

3. Taxas e outros Encargos Específicos das Cotas B
3.1 Não haverá Taxa de Performance para as Cotas B. **3.2.** As Cotas B se submetem às regras de Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns à todas as Cotas do Fundo, especificadas nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

APÊNDICE B

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

Os critérios a serem observados para que o Fundo possa realizar a aquisição de Ativos Conflitados ("Critérios de Elegibilidade") são os seguintes:

(i) Se para aquisição de cotas de outros fundos de investimento:

a. as aquisições cotas de fundos de investimento deverão observar o limite de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
b. cotas de fundos de investimento que invistam, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários por meio, preponderantemente, da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, não devem possuir alavancagem superior a 100% (cem por cento) de seu patrimônio;
c. os cotas de fundos de investimento deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários; e
d. as cotas tenham sido objeto de oferta realizada nos termos da regulamentação aplicável.

(ii) Se para aquisição de ativos que se enquadrem como títulos de renda fixa:

a. possuir previsão de remuneração:
   (I) pós-fixada;
   (II) pré-fixada; ou
   (III) indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"); (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (4) por taxa de juros pré-fixadas; ou (5) por outro índice oficial.
b. o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;
c. no caso de CRI, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; e
d. ser objeto de registro na B3, conforme aplicável.

ANEXO II

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

APÊNDICE A

REGULAMENTO CONSOLIDADO

REGULAMENTO DO MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

VIGÊNCIA: 11/11/2026

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

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

Termos Definidos

1.2. Os termos definidos constantes da tabela de definições deste Regulamento quando utilizados com as iniciais em letras maiúsculas, terão os significados a eles atribuídos, aplicando-se igualmente ao Regulamento, ao Anexo e aos Apêndices, quando houver.

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

1.4. Considerando que, o Fundo é constituído por Classe Única de Cotas, as referências à "Classe" neste Regulamento serão entendidas como referências ao "Fundo" e vice-versa.

"Acordo Operacional"	Significa o *"Acordo Operacional entre Prestadores de Serviços Essenciais"*, por meio do qual os Prestadores de Serviços Essenciais ajustaram os termos da prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos das suas respectivas classes.
"Administrador"	**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, CEP 22250- 040, inscrito no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de administração de

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

	carteira de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", nos termos do Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002, ou quem venha a substituí-lo.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anexo" ou "Anexo Descritivo"	Significa o anexo descritivo da Classe que integra o presente Regulamento e dispõe sobre informações específicas da Classe, e comuns às respectivas Subclasses.
"Assembleia Especial"	Significa a assembleia de Cotistas de determinada Classe, convocada para deliberar sobre matérias de interesse específico da respectiva Classe, nos termos deste Regulamento.
"Assembleia Geral"	Significa assembleia de Cotistas convocada para deliberar sobre matérias de interesse comum aos Cotistas de todas as Classes e Subclasses do Fundo, nos termos deste Regulamento.
"Assembleias de Cotistas"	As Assembleias Especiais e as Assembleias Gerais, conforme o caso e/ou em conjunto.
"Ativos"	São os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez quando mencionados em conjunto.
"Ativos-Alvo"	Tem o significado atribuído no item 3.3 do Anexo Descritivo.
"Ativos de Liquidez"	Tem o significado atribuído no item 3.8 do Anexo Descritivo.
"Auditor Independente"	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Classe para a prestação de tais serviços.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Capital Autorizado"	Significa o montante máximo de Cotas que poderá ser emitido pela Classe independentemente de prévia aprovação em Assembleia de Cotistas, observado o limite de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e as demais condições previstas neste Regulamento.
"Classe" ou "Classe Única"	Significa a única classe de cotas do Fundo, constituída na forma deste Regulamento e de seu Anexo Descritivo.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
"Código ANBIMA"	Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros publicado pela ANBIMA.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

"Código Civil Brasileiro"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Colocação Privada"	Toda e qualquer distribuição privada de Cotas.
"Conflito de Interesses"	Significa qualquer situação assim definida nos termos do parágrafo primeiro, do Art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.
"Cotas"	Quaisquer cotas emitidas pela Classe, cujos termos e condições estão descritos no Anexo.
"Cotas A"	Significam as Cotas da subclasse "A", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento.
"Cotas B"	Significam Cotas da subclasse "B", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento.
"Cotistas"	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
"Custodiante"	Prestador de serviços contratado pela Classe para a prestação dos serviços de custódia dos Ativos da Classe.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.
"Data de Início"	A data da primeira integralização de Cotas por qualquer Cotista, que deverá ocorrer na Primeira Liquidação.
"Despesas Extraordinárias"	As despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma, manutenção ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, respeitados os limites previstos nas Normas; (f) despesas decorrentes da cobrança de alugueis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; (g) constituição de reserva de contingência; (h) contratação de consultoria para mapeamento e pesquisa de mercado para subsidiar decisões relativas à venda, locação e renegociação ou renovação de contratos de locação dos Imóveis; e (i) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

	como proprietário dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários, desde que se enquadrem no disposto na regulamentação vigente.
"Dia Útil"	Qualquer dia, exceto (i) sábado, domingo ou feriado nacional; e/ou (ii) dia em que, por qualquer motivo, não haja expediente na B3.
"Escriturador"	Prestador de serviços contratado para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas da Classe.
"Formador de Mercado"	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Gestor, nos termos do Anexo.
"Fundo"	O Melo Alves Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.
"Gestor"	Significa a **GENIAL GESTÃO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, conj. 91 parte, Itaim Bibi, CEP: 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83.
"IGP-M"	O Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóvel(is)"	Tem o significado atribuído no item 3.3 do Anexo Descritivo.
"Instituições Financeiras Autorizadas"	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
"Justa Causa"	Significa a ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses, desde que reconhecida por decisão administrativa, sentença arbitral ou sentença judicial contra a qual não tenha sido atribuído efeito suspensivo no prazo legal: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do acordo operacional e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.
"Lei nº 6.404/76"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
"Lucros Semestrais"	Tem o significado atribuído na Cláusula 10.1 do Anexo

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

	Descritivo.
"Oferta Pública"	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração da Classe nos termos da regulamentação aplicável.
"Outros Ativos"	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.3 do Anexo Descritivo.
"Patrimônio Líquido da Classe"	Significa a soma algébrica da carteira da Classe, correspondente aos Ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades da Classe.
"Patrimônio Líquido do Fundo"	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos Ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Patrimônio Inicial Mínimo"	Significa o patrimônio inicial mínimo da Classe, conforme previsto no item 6.1 do Anexo Descritivo.
"Pessoas Ligadas"	Significa: a (a) sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; e (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"Política de Investimento"	A política de investimento descrita no Capítulo 3 do Anexo Descritivo.
"Prestadores de Serviços Essenciais"	Significa, em conjunto, o Administrador e o Gestor do Fundo.
"Primeira Emissão"	A primeira emissão de Cotas da Classe, que será regida pelos Apêndices.
"Regulamento"	O presente regulamento do Fundo.
"Reserva de Contingência"	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.7 do Anexo Descritivo.
"Resolução CVM nº 160"	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 175"	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

"SPE"	Significa a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada ou demais veículos de investimento que tenham como objeto social o investimento em Imóveis.
"Subclasse(s)"	Significa a(s) subclasse(s) de cotas vinculada a uma classe, cujas características específicas estão previstas no respectivo anexo descritivo.
"Subclasse A"	Significa a subclasse das Cotas A, cujas características específicas estão previstas no respectivo apêndice.
"Subclasse B"	Significa a subclasse das Cotas B, cujas características específicas estão previstas no respectivo apêndice.
"Taxa de Administração"	Significa a remuneração devida ao Administrador, conforme prevista no item 5.1 do Anexo Descritivo.
"Taxa Máxima de Custódia"	Significa a remuneração devida ao Administrador, conforme prevista no item 5.3 do Anexo Descritivo.
"Taxa de Gestão"	Significa a remuneração devida ao Gestor, conforme prevista no item 5.2 do Anexo Descritivo.

Orientações Gerais

1.5. Este Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às suas classes.

1.6. O Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas da Classe, e comuns às respectivas Subclasses, quando houver.

1.7. Os Apêndices que integram o Anexo dispõem sobre informações específicas de cada Subclasse, quando houver.

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador

2.1. Além dos serviços de administração fiduciária, o Administrador também proverá ao Fundo os serviços de (i) custódia, (ii) escrituração, (iii) controladoria, (iv) tesouraria e (v) processamento de ativos, podendo contratar, em nome do Fundo, terceiros, incluindo partes relacionadas, devidamente habilitados e autorizados para prestação destes serviços, nos termos da Resolução CVM nº175.

2.1.1. Compete ao Administrador, observado o disposto neste Regulamento:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos ao Gestor;
(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
(iii) abrir e movimentar contas bancárias;
(iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
(v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
(vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175;

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

(vii) considerando a orientação do Gestor, selecionar e implementar a aquisição dos bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, observada a Política de Investimento prevista no Anexo, sem prejuízo dos poderes atribuídos ao Gestor, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;

(viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93;

(ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, quando for o caso;

(x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(xi) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda relacionadas à distribuição pública de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(xii) fiscalizar o andamento dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

Gestor

2.2. O Gestor é o responsável pela seleção de todos os Ativos da carteira da Classe, estando por sua responsabilidade a negociação e gestão direta dos títulos e valores mobiliários. Quanto aos Imóveis, o Administrador implementará e poderá vetar as recomendações do Gestor, que é o responsável pela estratégia, resultado e gestão de tais recomendações.

2.2.1. O Gestor, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe em Ativos de Liquidez e Outros Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome da Classe, os Ativos de Liquidez e Outros Ativos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo e observando as limitações impostas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor.

2.2.2. Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento:

a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, os Ativos que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe (observado que, em relação aos Imóveis, tal responsabilidade será do Administrador), observada a Política de Investimento definida no Anexo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

b) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos da Classe, responsabilizando-se e fiscalizando os serviços prestados por terceiros por ele contratados, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

c) monitorar o desempenho da Classe, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do Patrimônio Líquido da Classe;

d) observado o disposto neste Regulamento, conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos, observada a Política de Investimentos e as competências do Administrador, assim como as estratégias de reinvestimento e/ou aumento da participação da Classe em ativos que já fizerem parte do patrimônio da Classe; e

e) encaminhar ao Administrador as informações necessárias para que este possa acompanhar o cumprimento dos limites de concentração da Classe.

2.2.3. Adicionalmente, no âmbito dos Ativos-Alvo, o Gestor poderá, diretamente ou, quando necessário, por meio de procuração outorgada pelo Administrador, observados os limites da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

(i) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à administração e ao monitoramento dos Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe, e à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

Administrador para esse fim, conforme o caso;

(ii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira da Classe), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou venham a compor, o patrimônio da Classe;

(iii) diretamente ou por meio de terceiros, negociar propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe;

(iv) representar a Classe, quando autorizado e constituído procurador pelo Administrador, inclusive exercendo o direito de voto em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe;

(v) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

(vi) validar o orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis; e

(vii) votar, se aplicável, nas Assembleias de Cotistas relativas aos Ativos-Alvo detidos pela Classe, desde que autorizado e constituído procurador pelo Administrador.

Responsabilidade dos Prestadores de Serviços

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

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

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

Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

2.6. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento ou de descredenciamento pela CVM.

2.7. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou pela liquidação do Fundo, o que poderá ocorrer mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas do Fundo, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

2.8. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, nos termos da Resolução CVM nº175, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

2.9. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos Imóveis que componham portfólio da Classe.

2.10. No caso de destituição do Gestor pela Assembleia de Cotistas sem Justa Causa, será devida ao Gestor remuneração equivalente a 12 (doze) parcelas mensais da remuneração bruta devida ao Gestor, incluindo o respectivo *gross up*, devendo tal despesa ser suportada pelo novo gestor em até 18 (dezoito) meses a contar da efetiva destituição.

2.11. A remuneração por destituição sem Justa Causa do Gestor acima mencionada será paga em até 18 (dezoito) parcelas e abatida da parcela da Taxa de Gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor a ser indicado em substituição ao Gestor, de modo que será o novo gestor quem suportará a remuneração, sendo certo que tal remuneração não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviço do Fundo e/ou da Classe, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo e/ou da Classe considerando o montante máximo da Taxa de Gestão prevista neste Regulamento.

2.12. Independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, em nome do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, observadas as disposições específicas deste Regulamento e da regulamentação aplicável, contratar, destituir e substituir, no âmbito de suas respectivas competências, os prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso.

2.13. Prazo para Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. A não substituição do Gestor ou do Administrador, no prazo previsto na regulamentação aplicável, ensejará a liquidação antecipada do Fundo, observados os procedimentos previstos na regulamentação vigente.

3. ESTRUTURA DO FUNDO

Prazo de Duração do Fundo

3.1. Indeterminado, observado eventual prazo de duração estabelecido nos Apêndices, em relação às respectivas Subclasses.

Estruturação do Fundo
3.2. Classe Única.

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

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

5. FATORES DE RISCO COMUNS ÀS CLASSES

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

5.1. Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo anexo descritivo.

5.1.1. Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

Risco de Mercado
O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

Risco de Crédito
O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

Risco em Relação às Operações da Classe
A Classe poderá realizar operações de securitização ou operações com risco de exposição patrimonial, de modo que, ainda que a Classe seja estruturada com subordinação entre as diferentes Subclasses, os titulares de Cotas que gozem de prioridade em relação às demais Subclasses poderão não ter seu objetivo de rentabilidade alcançado em razão de tais operações.

Risco de Liquidez das Cotas
A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco de Precificação
As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos ativos financeiros da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Risco de Concentração
A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

Risco Normativo
Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Risco Jurídico
A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil. Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Segregação Patrimonial

Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução CVM nº 175, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Cibersegurança

Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, consequentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Saúde Pública

Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

Risco Socioambiental

Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

Risco Tributário

De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso iii e parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 14.754/23, haverá isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhe deem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (ii) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhes deem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo (iii) o fundo conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, nos casos de liquidação do fundo, todos os cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da Lei nº 8.668/93), cabendo ao Administrador a responsabilidade da apuração e a retenção do imposto de renda na fonte. Para tanto é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das cotas do fundo, pelos Cotistas, quando do momento de aquisição das referidas cotas, seja em oferta primária de Cotas do Fundo, seja por meio de aquisição de Cotas do Fundo em mercado secundário, mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração do rendimento dos cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de imposto de renda ("IR") no momento do evento. Na ausência do envio das referidas informações pelo cotista, quando solicitadas, o valor de aquisição das cotas do fundo poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das cotas de emissão do fundo ou o valor de R$ 0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante ou ao Escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR não sendo devida pelo administrador, pelo Gestor, pelo Custodiante ou pelo Escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

6. DESPESAS E ENCARGOS

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

(i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse;

(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor;

(iii) despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) honorários e despesas do auditor independente;

(v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos;

(vi) despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

(vii) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

(ix) gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de Assembleias de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos;

(x) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos;

(xi) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira;

(xii) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;

(xiii) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;

(xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades de (a) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (c) formador de mercado para as cotas; Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(xv) taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados;

(xvi) taxa de Performance, se houver;

(xvii) montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, taxa de performance e/ou taxa de distribuição, observado o disposto na regulamentação vigente;

(xviii) taxa Máxima de Distribuição e Taxa Máxima de Custódia;

(xix) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe;

(xx) contratação de agência de classificação de risco de crédito;

(xxi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio das Classes;

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

(xxii) despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe;

(xxiii) despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe, incluindo, mas não se limitando a taxas de administração, corretagens, consultorias e intermediações, contratação de segurança, jardinagem e conservação geral dos imóveis que não sejam pagas pelos respectivos locatários, seguros, obras e benfeitorias;

(xxiv) honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas.

(xxv) taxas de estruturação e manutenção de seguros e previdência;

(xxvi) despesas e tributos incorridos pelas sociedades investidas pela Classe, decorrentes da constituição, manutenção, administração, exploração, regularização ou alienação dos respectivos investimentos e suportados pela Classe em conformidade com a regulamentação aplicável, na medida de sua participação societária ou conforme as obrigações assumidas pela Classe nos respectivos documentos societários ou contratuais, observada a regulamentação aplicável; e

(xxvii) quaisquer outras despesas ou encargos do Fundo e ou da Classe que venham a ser previstas conforme regulamentação aplicável.

6.2. Contingências verificáveis que recaiam sobre o Fundo, não sobre o patrimônio de alguma classe ou subclasse em específico serão rateadas proporcionalmente entre as classes ou subclasses, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente.

6.3. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo e/ou da Classe devem correr por conta do Prestador de Serviços Essencial que a tiver originado.

7. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

Assembleia Geral de Cotistas

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

Assembleia Especial de Cotistas

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

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

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

Forma de realização das Assembleias de Cotistas

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

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

Consulta Formal

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

Competência da Assembleia de Cotistas

7.5. A Assembleia de Cotistas poderá deliberar sobre quaisquer matérias de interesse do Fundo e da Classe, observado o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento, competindo-lhe privativamente, em especial, sobre as seguintes matérias:

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

(ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

(iii) a emissão de novas Cotas, em montante superior ao Capital Autorizado, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;

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

(v) a alteração deste Regulamento, inclusive para alteração do prazo de duração das subclasses, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM nº175;

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

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

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

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

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

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

(xii) a criação de novas classes, ressalvadas as hipóteses em que, nos termos da regulamentação

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

aplicável, a constituição de nova classe possa ser realizada pelo Administrador independentemente de deliberação da Assembleia de Cotistas.

Convocação

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

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

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

Quóruns da Assembleia de Cotistas

7.9. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item 7.5 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

7.10. Qualquer alteração na prioridade de recebimento de rendimentos das Cotas A e/ou na Rentabilidade-Alvo Cotas A deve ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia de Cotistas e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento), respectivamente, das Cotas A e das Cotas B emitidas. Por sua vez, a eventual prorrogação do prazo de duração das Cotas A deverá ser aprovada pela maioria dos Cotistas detentores de Cotas A presentes na Assembleia de Cotistas e que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A emitidas.

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

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

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

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

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

7.14. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iii) de eventual redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da taxa de performance, se houver.

7.14.1. As alterações referidas nos subitens (i) e (ii) do item 7.14 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no subitem (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

8. LIQUIDAÇÃO E ENCERRAMENTO

8.1. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento ou ainda nas hipóteses específicas para cada classe previstas no respectivo anexo descritivo e/ou para cada subclasse previstas no seu respectivo apêndice.

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

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

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

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

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

8.7. No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175, o Administrador (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

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

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

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

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

Inexistência de Garantia ou Seguro
9.1. O investimento em Cotas de qualquer Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito, pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços, bem como não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Criação de Classes e Subclasses
9.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, mediante aprovação por Assembleia Geral de Cotistas, criar novas Classes e Subclasses no Fundo contanto que não restrinjam os direitos atribuídos à(s) Classe(s) e Subclasses existentes.

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

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

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

Serviço de Atendimento ao Cotista
9.6. Os seguintes meios de comunicação podem ser utilizados para comunicações entre Cotistas e o Administrador:

(i) SAC: Tel.: (21) 3923-3000 (11) 3206-8000

(ii) E-mail: middleadm@genial.com.vc

(iii) Ouvidoria: ouvidoria@genial.com.vc

(iv) Website: www.genialinvestimentos.com.br

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

10. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do São Paulo, local da filial do Administrador e do Gestor, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

ANEXO DA CLASSE ÚNICA DO MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

VIGÊNCIA: 11/11/2026

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta
1.1. ESTE ANEXO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEU REGULAMENTO, SEUS APÊNDICES, A RESOLUÇÃO CVM Nº175 E AS DEMAIS NORMAS APLICÁVEIS.

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

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

1.4. As menções a classes de investimento, ou "CI", e classes de investimento em cotas de classes de investimento, ou "CIC-CI", também abarcarão os fundos de investimento e os fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.

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

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

1.6.1. Os Apêndices que integram este Anexo dispõem sobre informações específicas das Subclasses, quando houver.

2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

Público-Alvo
2.1. A Classe receberá recursos de investidores qualificados, conforme definidos no art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Qualificados").

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

Responsabilidade dos Cotistas
2.3. Limitada ao valor de suas Cotas subscritas

Regime Condominial
2.4. Fechado

Prazo de Duração

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

2.5. Indeterminado, observado eventual prazo estabelecido em relação a cada uma das Subclasses, conforme descrito no respectivo Apêndice.

Subclasses

2.6. A Classe será inicialmente composta por Cotas divididas em 2 (duas) subclasses: (i) as Cotas da Subclasse "A", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Anexo Descritivo; e (ii) as Cotas da Subclasse "B", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Anexo Descritivo.

Formador de Mercado

2.7. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para a Classe pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia de Especial de Cotistas, observado o disposto nas normas.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Objetivo

3.1. A Classe tem por objetivo investir em imóvel ou conjunto de imóveis destinados à exploração econômica predominantemente por meio de locação no formato *multifamily*, direta ou indiretamente, incluindo a realização de reformas, adaptações e melhorias necessárias à adequação dos imóveis ao uso pretendido.

Estratégia

3.2. Para alcançar o objetivo da Classe, conforme disposto no item 3.1 acima, a Classe buscará investir preponderantemente em Ativos-Alvo que provejam geração de renda à Classe e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes ou em desenvolvimento, observado o disposto neste Capítulo 3.

3.3. A participação da Classe em empreendimentos imobiliários pode se dar por meio da aquisição, em nome da Classe, dos seguintes ativos imobiliários:

(i) quaisquer bens imóveis, direitos reais sobre bens imóveis ou direitos relacionados a empreendimentos imobiliários que possam integrar a carteira da Classe ("Imóveis"); e

(ii) os seguintes valores mobiliários e ativos financeiros: **(a)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(b)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(c)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(d)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e (g) letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas ("Outros Ativos" e, quando em conjunto com os Imóveis, "Ativos-Alvo").

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

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

Ônus Reais

3.5. É permitida a aquisição de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio, bem como a constituição de ônus reais sobre os imóveis e demais bens integrantes da carteira da Classe.

Localização Geográfica

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

Mandato

3.7. Os Prestadores de Serviços Essenciais, na medida de suas respectivas atribuições conferidas a cada um pela regulamentação aplicável e pelo Regulamento e, em especial, no Capítulo 2 do Regulamento, possuem mandato para exercer todos os direitos relativos aos Ativos da carteira da Classe, com discricionariedade no exercício de suas respectivas funções, e sempre orientado e limitado pelo objetivo e pela Política de Investimentos constantes neste Anexo.

Investimento em Ativos de Liquidez

3.8. A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio em cotas de fundos de investimento financeiros ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez ou por força do cronograma físico-financeiro das obras, bem como em derivativos para fins de proteção patrimonial, contanto que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas, nos termos e limites da Resolução CVM nº 175 e demais normas aplicáveis (“Ativos de Liquidez”).

Vedações

3.9. 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;

(iii) aplicar no exterior recursos captados no País;

(iv) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) a Classe e o Administrador, Gestor ou Consultor Especializado; (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe; (c) a Classe e o Representante de cotistas; (d) a Classe e o empreendedor;

(v) 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

(vi) 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 da Classe.

3.10. Os Ativos integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não integram o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

(ii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Regras para Investimento

3.11. Não obstante os cuidados empregados pelo Gestor na implementação da Política de Investimento descrita neste Anexo, o investimento nas Cotas está sujeito aos riscos inerentes aos mercados financeiro, de capitais e imobiliário, incluindo, sem limitação, riscos de mercado, de crédito, de liquidez, riscos relacionados ao setor imobiliário e da construção civil, bem como riscos inerentes aos emissores e aos Ativos de Liquidez e Outros Ativos integrantes da carteira da Classe. Dessa forma, não há qualquer garantia de retorno do investimento ou de rentabilidade da Classe, podendo os Ativos integrantes da carteira sofrer desvalorização e os Cotistas incorrerem em perdas, inclusive do capital investido.

3.12. O Administrador e o Gestor não garantem qualquer nível de rentabilidade ou resultado da Classe, nem poderão ser responsabilizados por eventual depreciação dos Ativos ou pelos prejuízos suportados pelos Cotistas em decorrência dos riscos inerentes aos investimentos realizados pela Classe, ressalvadas as hipóteses de dolo ou culpa no exercício de suas atribuições, nos termos da regulamentação aplicável.

Limites de Concentração

3.13. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

4. FATORES DE RISCO ESPECÍFICOS DA CLASSE

4.1. Além dos fatores de risco dispostos no Regulamento, esta Classe está sujeita, ainda, aos seguintes fatores de risco específicos:

Risco Perdas Patrimoniais
A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

Risco de Crédito
Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

Risco de Liquidez da Carteira
Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Risco de Mercado das Cotas
Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Risco Relacionado a Acumulação dos Rendimentos Prioritários Cotas A
A distribuição ordinária de rendimentos da Classe está sujeita à disponibilidade de caixa e observa ordem de prioridade de pagamentos, de forma que, caso os recursos disponíveis para distribuição em determinado mês não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A apurados em relação ao respectivo mês de referência, a diferença não paga será automaticamente acumulada.
Os valores acumulados não serão incluídos na distribuição ordinária de rendimentos dos meses subsequentes e somente poderão ser pagos por ocasião da venda de Imóveis integrantes do patrimônio da Classe. Até que ocorra o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A relativos a determinado mês de referência, novos Rendimentos Prioritários Cotas A continuarão a incidir sobre os montantes acumulados e não pagos. Essa dinâmica poderá se repetir sucessivamente em cada mês em que os recursos disponíveis sejam insuficientes para o pagamento integral dos valores devidos.

Não há garantia de que os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe serão vendidos em determinado prazo, nem de que os recursos líquidos obtidos com tais vendas serão suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A acumulados e não pagos. Consequentemente, os titulares de Cotas A poderão permanecer por período indeterminado sem receber esses valores e poderão, inclusive, não os recuperar integralmente, o que poderá afetar adversamente a liquidez, a rentabilidade e o retorno esperado do investimento nas Cotas A.

Risco Relacionado à Liquidez e à Alienação dos Imóveis
Observada a Política de Investimento, os Imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe poderão consistir em empreendimentos com características específicas de utilização, exploração ou destinação econômica, inclusive destinados à exploração imobiliária, inclusive na modalidade *multifamily*, contemplando, ainda, unidades destinadas a usos não residenciais e comerciais. Em razão dessas características, os Imóveis podem possuir mercado secundário mais restrito quando comparados a imóveis convencionais ou a ativos imobiliários de perfil mais padronizado.

Em eventual necessidade de alienação de tais Imóveis, seja para fins de desinvestimento, reorganização da carteira, liquidação da Classe ou por qualquer outro motivo previsto na regulamentação aplicável ou no Regulamento, sua venda poderá demandar prazo superior ao originalmente estimado e/ou ocorrer em condições de mercado menos favoráveis, em razão, entre outros fatores, das características dos respectivos ativos, das condições do mercado imobiliário, da disponibilidade de compradores interessados e das condições macroeconômicas, financeiras, regulatórias e concorrenciais vigentes à época.

Caso os Imóveis venham a ser alienados por valor inferior ao esperado ou sua alienação demande período superior ao inicialmente estimado, a Classe poderá auferir retornos inferiores aos originalmente projetados, o que poderá afetar negativamente o valor patrimonial das Cotas, a rentabilidade da Classe, a distribuição de rendimentos aos Cotistas e, conforme o caso, o valor a ser recebido pelos Cotistas em caso de amortização ou liquidação da Classe.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

Risco Tributário

Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas. O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas da Classe, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe, e não ao(s) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da regulamentação aplicável.

Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Os Prestadores de Serviço Essenciais não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

Risco Imobiliário

Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) imóvel(is) investido(s) pela Classe, ocasionada por, mas não se limitando a: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) imóvel(is) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para outro uso, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) imóvel(is), **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, fornecimento de água, entre outros, e **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) imóvel(is) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. A desvalorização do(s) imóvel(is) investido(s) pelo Fundo afetará os rendimentos das Cotas e o patrimônio líquido da Classe.

Risco de Regularidade dos Imóveis

Observada sua Política de Investimento, a Classe poderá adquirir, direta ou indiretamente, imóvel(is) empreendimentos imobiliários ou títulos e valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de explorá-los e, portanto, provocar prejuízos à Classe e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis.

Risco de Desastres e Sinistro

A ocorrência de desastres naturais pode causar danos aos Imóveis e imóveis relacionados aos Outros Ativos integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas e ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de Desapropriação pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes ou imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco do Incorporador/Construtor

O empreendedor, construtor ou incorporador de bens integrantes ou lastro dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Risco Ambiental

Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventual ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis poderá acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos em imóveis detido ou relacionados aos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Execução das Garantias de CRIs

O investimento em CRIs envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses CRIs. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos CRIs, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

Riscos Específicos de CRI, LCI e LH

O Governo Federal pode alterar a legislação tributária em relação a investimentos financeiros, afetando a rentabilidade de Ativos como CRIs, LCIs e LHs. Atualmente, pessoas físicas são isentas de imposto de renda sobre os rendimentos desses investimentos. Além disso, Classes de Investimento Imobiliário que atendem a requisitos específicos também têm essa isenção. Mudanças futuras na legislação, como a eliminação da isenção ou o aumento das alíquotas, podem impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

Riscos Relativos à Securitização

Os CRIs podem ser negociados com registro provisório pela CVM. Se não obtiverem registro definitivo, a emissora deverá resgatá-los antecipadamente, mas isso pode ser difícil se os valores já tiverem sido utilizados. A Medida Provisória Nº 2.158 estabelece que a separação de patrimônio não afeta débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas. Isso significa que, em caso de falência da securitizadora, os credores fiscais podem competir com os detentores de CRI pelos créditos imobiliários usados como lastro, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações relacionadas aos CRI.

Risco de vacância

A Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias de Cotistas (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários, (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo; exceto se (i) as pessoas mencionadas nas letras alíneas “a” a “d” acima forem os únicos Cotistas da Classe; ou (ii) houver aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou ainda (iii) 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 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos do parágrafo 2º do artigo 9 da resolução CVM n° 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do fundo.

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

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade da Classe em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos imóveis que venham a compor o portfólio da Classe, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os imóveis que venham a compor o portfólio da Classe e para a Classe, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de exposição associados à locação

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação

A Classe terá na sua carteira de investimentos Imóveis alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis é a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe e, consequentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, ou não haver deliberação, se necessário for, por parte dos atuais proprietários diretos ou indiretos deste bem, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários

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

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

5.1. **Taxa de Administração.** Será cobrada Taxa de Administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, nos seguintes parâmetros:
(i) **Valor da Taxa**: 0,17% (dezessete centésimos por cento) ao ano (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais).
(ii) **Periodicidade de cobrança:** mensal.
(iii) **Data de Cobrança:** 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.

5.2. **Taxa de Gestão**. Será cobrada Taxa de Gestão, sobre o patrimônio líquido da Classe, nos seguintes parâmetros:
(i) **Valor da Taxa:** 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R$18.000,00 (dezoito mil reais).
(ii) **Periodicidade de cobrança:** mensal.
(iii) **Data de Cobrança:** 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.

5.3. **Taxa Máxima de Administração e de Gestão:** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem, respectivamente, as taxas de administração e gestão cobradas no âmbito das classes de investimento em que a Classe investe.

5.4. **Taxa Máxima de Custódia.** A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros:
(i) **Valor da Taxa**: 0,03 % (três décimos por cento) ao ano (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais).
(ii) **Periodicidade de cobrança:** mensal
(iii) **Data de Cobrança:** 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração

5.5. **Taxa de Performance.** Não será devida Taxa de Performance pela Classe.

6. PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÍNIMO DA CLASSE

6.1. O patrimônio líquido mínimo para o início das atividades da Classe será equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Condições para Aplicação
Emissão

6.2. Observado o disposto no item 6.3 abaixo, a Emissão de novas Cotas da Classe, a partir da segunda emissão, deve ser aprovada em Assembleia Especial de Cotistas.

6.3. Admite-se que as emissões subsequentes de Cotas sejam formalizadas por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, e a exclusivo critério destes, desde que observado o Capital Autorizado. Neste caso, o valor de cada nova Cota será preferencialmente (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) consequencial às perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

Direito de Preferência
6.4. O direito de preferência na subscrição de Cotas da Classe será definido no ato que deliberar a respeito das emissões subsequentes.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

Subscrição

6.5. Mediante assinatura do termo de adesão e ciência de risco, quando do primeiro investimento, do documento de aceitação da oferta e de eventual compromisso de investimento.

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

Forma de Integralização

6.6. Moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos conforme deliberado no âmbito de Assembleia Especial de Cotistas, e sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3.

Limitação à Subscrição ou Aquisição de Cotas por um mesmo Investidor

6.7. A subscrição de Cotas da Classe por um mesmo investidor poderá ser limitada no ato que deliberar a nova emissão e oferta de Cotas da Classe.

Negociação

6.8. As Cotas serão negociadas exclusivamente em mercado de bolsa organizado administrado pela B3.

Recusa de Aplicações

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

Condições Adicionais

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

7. INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Patrimônio Líquido Negativo

7.1. A existência de um passivo exigível superior ao Ativo total em classes de investimentos configura um Patrimônio Líquido negativo. Nestas ocasiões, a liquidação integral dos Ativos da Classe não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.

7.2. Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, o Administrador imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo ao Gestor, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

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

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

7.4. Se, após a adoção das medidas previstas no item 7.2 acima pelo Administrador, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 7.3 acima será facultativa.

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

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

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

7.8. O Gestor será obrigado a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência do Gestor não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pelo Administrador. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

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

Segregação Patrimonial

7.10. As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica (Lei n° 13.874/2019) e da Resolução CVM 175. Caso o Patrimônio Líquido da Classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos da Classe para outras classes que integrem o Fundo, caso existam. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes**.**

Regime de Insolvência

7.11. A deliberação dos Cotistas pela insolvência da Classe de investimentos obriga o Administrador Classe insolvente a requerer judicialmente a decretação de insolvência.

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

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

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

8. EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Eventos de Liquidação

8.1. A Classe será liquidada por deliberação da Assembleia Especial especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos abaixo.

8.1.1. Constituem eventos de Liquidação:

(i) Caso tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do patrimônio da Classe.

9. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Distribuição de rendimentos e Resultados

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

9.2. Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês.

9.3. Farão jus aos rendimentos da Classe os titulares de Cotas da Classe no fechamento do Dia Útil em que for divulgado o valor dos rendimentos a serem distribuídos pela Classe, sendo que a referida divulgação ocorrerá até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês e o respectivo pagamento será realizado no 10º (décimo) Dia Útil do mesmo mês.

9.4. A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos ordinária de sua carteira, em relação aos rendimentos recebidos pela Classe em relação ao mês imediatamente anterior, conforme abaixo:

(i) pagamento dos custos, despesas e encargos ordinários da Classe;

(ii) distribuição de rendimentos das Cotas A até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A (conforme definido no Apêndice A deste Anexo), apurado em relação ao mês de referência imediatamente anterior, acumulado até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à respectiva data do pagamento, observado que caso os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A relativo ao mês de referência, a diferença não paga será incorporada e paga na forma prevista no item 9.5. abaixo;

(iii) o saldo remanescente (se houver) será destinado para o pagamento de rendimento das Cotas B, sendo que poderá ser convocada assembleia especial de titulares de Cotas B para deliberar pela não distribuição de tais rendimentos em consonância com o Ofício Circular nº 01/2015/CVM/SIN/SNC.

9.5. Em caso de **(a)** venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe; ou **(b)** ocorrência de qualquer outro evento de liquidez, assim considerado, a exclusivo critério do Gestor, qualquer evento relacionado à realização ou ao desinvestimento, total ou parcial, de ativos integrantes da carteira da Classe, desde que tais eventos resultem no recebimento extraordinário de recursos pela Classe passíveis de distribuição ("Eventos de Liquidez"), os recursos líquidos efetivamente recebidos pela Classe em decorrência de tais eventos, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos,

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

serão destinados da seguinte forma:

(i) pagamento dos Rendimentos Prioritários Acumuladas Cotas A (conforme definido no Apêndice A deste Anexo);

(ii) amortização das Cotas A, até o limite do valor de integralização das Cotas A acrescido dos Rendimentos Prioritários Cotas A e deduzidos de eventuais amortizações e rendimentos distribuídos, ocasião em que as Cotas A serão resgatadas; e

(iii) após o resgate das Cotas A, a totalidade dos valores passíveis de distribuição pela Classe será distribuída a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização das Cotas B.

9.5.1 A ordem de prioridade prevista no item 9.5 acima será igualmente observada por ocasião do término do prazo de duração de cada uma das Subclasses, conforme aplicável, observada, em qualquer caso, a disponibilidade de caixa da Classe.

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

9.7. Para arcar com as Despesas Extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio da Classe, o Gestor poderá formar uma Reserva de Contingência, para pagamento de Despesas Extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano sendo certo que a reserva de contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação do Gestor, destes recursos, a título de rendimentos.

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

Antecipação dos Lucros Semestrais

9.9. A Classe poderá, por liberalidade do Gestor, distribuir aos Cotistas, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no mês anterior.

9.9.1**.** A antecipação dos Lucros Semestrais será distribuída aos titulares de Cotas da Classe, cujas Cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Registro Gerencial

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

Vedação ao Adiantamento de Rendas e Deduções

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

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

APÊNDICE A

APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. Características, Vantagens e Restrições das Cotas A

1.1 As Cotas A, da Subclasse A, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(i) Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do prazo de duração das Cotas A, os cotistas detentores de Cotas A terão prioridade no recebimento de rendimentos e amortização em relação às Cotas B, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Cotas A.

(ii) Em caso de (i) venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe; ou (ii) ocorrência de Evento de Liquidez os recursos líquidos efetivamente recebidos pela Classe serão destinados para pagamento de rendimento, amortização ou resgate das Cotas A, de acordo com as condições estabelecidas no Capítulo 9 do Anexo.

(iii) A Classe buscará atingir, para as Cotas A, rentabilidade equivalente à variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia (DI), divulgadas pela B3, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida de um *spread* de 6% (seis por cento) ao ano, incidente sobre o valor de integralização das Cotas A ("Rendimentos Prioritários Cotas A").

(iv) Para fins do item "iii" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas A, rendimentos suficientes para que as Cotas A atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A.

(v) Não obstante o disposto no item "iv" acima, caso, em qualquer mês, o Administrador verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A, a Classe distribuirá exclusivamente o montante efetivamente disponível para distribuição, sendo a diferença entre (a) os Rendimentos Prioritários Cotas A apurados para o respectivo período e (b) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas A automaticamente acumulada ("Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A").

(vi) Os Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A permanecerão sujeitos à incidência dos Rendimentos Prioritários Cotas A até seu efetivo pagamento, total ou parcial.

(vii) Os Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A permanecerão registrados para pagamento futuro, observado que seu efetivo pagamento ocorrerá de acordo com a ordem de pagamentos prevista no Capítulo 9 do Anexo, exclusivamente (a) por ocasião da venda de Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, (b) na ocorrência de um Evento de Liquidez; ou (c) por ocasião do término do prazo de duração das Cotas A; observadas, nestas hipóteses, a disponibilidade de caixa da Classe.

(viii) Fica estabelecido que, ainda que a Classe disponha de recursos distribuíveis em montante superior ao valor dos Rendimentos Prioritários Cotas A apurado para determinado período, a distribuição ordinária aos titulares de Cotas A ficará limitada ao respectivo valor apurado, não podendo eventual excedente ser utilizado para a amortização ou liquidação dos Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A, os quais permanecerão sujeitos às regras de pagamento previstas no Capítulo 9 do Anexo e neste Apêndice A, somente poderão ser liquidados nas hipóteses

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

expressamente previstas acima.

1.2. Adicionalmente, as Cotas A terão as seguintes características específicas:

a) Público-alvo das Cotas A: Investidores Qualificados.

b) Prazo de Duração das Cotas A: A Subclasse A terá prazo de duração de 05 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas A.

c) Ambiente de negociação: As Cotas A poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 ou diretamente junto ao Escriturador, observados, em cada caso, os procedimentos aplicáveis.

d) Custos da Primeira Emissão: Os custos relacionados à Oferta Pública das Cotas A serão suportados pela Classe mediante a utilização dos recursos captados no âmbito da respectiva emissão, observado que o custo unitário da Oferta está englobado no valor da cota. Tais custos poderão ser alocados entre a Subclasse A e a Subclasse B.

2. Características da Primeira Emissão de Cotas A

2.1. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas A terá as características abaixo:

(i) no âmbito da primeira emissão de Cotas A, serão emitidas, inicialmente, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas A, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota A, totalizando, R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

(ii) será admitida a distribuição parcial das Cotas A, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas A da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da Primeira Emissão, o Administrador deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e no Regulamento.

(iii) as Cotas A da Primeira Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro ordinário, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a Investidores Profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

(iv) todas as Cotas A assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

3. Taxas e outros Encargos Específicos das Cotas A

3.1 Não haverá cobrança de Taxa de Performance para as Cotas A.

3.2. As Cotas A se submetem às regras de Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns à todas as Cotas da Classe, especificadas no Anexo.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

APÊNDICE B

APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE B DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. Características, Vantagens e Restrições das Cotas B

1.1 As Cotas B, da Subclasse B, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(i) subordinam-se às Cotas A para fins de recebimento de rendimentos e amortização, observado o disposto neste Regulamento;

(ii) caso os Rendimentos Prioritários Cotas A sejam superados em determinado período de apuração, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas B, conforme ordem prioritária de pagamentos prevista no Capítulo 9 do Anexo; e

(iii) caso os Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A sejam superados nas hipóteses previstas no subitem "vii" do item 1.1. do Apêndice A acima, que ensejem no pagamento dos Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas B, conforme ordem prioritária de pagamentos prevista no Capítulo 9 do Anexo.

1.2. Adicionalmente, as Cotas B, terão as seguintes características específicas:

a) Público-alvo das Cotas B: Investidores Qualificados.

b) Prazo de Duração das Cotas B: A Subclasse B terá prazo de 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização de cotas da Subclasse B.

c) Ambiente de negociação: As Cotas B poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 ou diretamente junto ao Escriturador, observados, em cada caso, os procedimentos aplicáveis.

d) Custos da Primeira Emissão: Os custos relacionados à Oferta Pública das Cotas B serão suportados pela Classe, com recursos provenientes da respectiva emissão, observado que o custo unitário da Oferta está englobado no valor da cota. Tais custos poderão ser alocados entre a Subclasse A e a Subclasse B.

2. Características da Primeira Emissão de Cotas B

2. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas B terá as características abaixo:

(i) No âmbito da primeira emissão de Cotas B, serão emitidas, inicialmente, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas B, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cotas B, totalizando, R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

(ii) Será admitida a distribuição parcial das Cotas B da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas B da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da Primeira Emissão, o Administrador deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente.

(iii) As Cotas B da Primeira Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro ordinário, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a Investidores Profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

(iv) Todas as Cotas B assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

3. Taxas e outros Encargos Específicos das Cotas B
3.1 Não haverá Taxa de Performance para as Cotas B. **3.2.** As Cotas B se submetem às regras de Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns à todas as Cotas do Fundo, especificadas nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento.

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

Docusign Envelope ID: BA45A91B-4667-88D9-804A-AFBB2945187D

APÊNDICE B

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

Os critérios a serem observados para que o Fundo possa realizar a aquisição de Ativos Conflitados ("Critérios de Elegibilidade") são os seguintes:

(i) Se para aquisição de cotas de outros fundos de investimento:

a. as aquisições cotas de fundos de investimento deverão observar o limite de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
b. cotas de fundos de investimento que invistam, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários por meio, preponderantemente, da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, não devem possuir alavancagem superior a 100% (cem por cento) de seu patrimônio;
c. os cotas de fundos de investimento deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários; e
d. as cotas tenham sido objeto de oferta realizada nos termos da regulamentação aplicável.

(ii) Se para aquisição de ativos que se enquadrem como títulos de renda fixa:

a. possuir previsão de remuneração:
   (I) pós-fixada;
   (II) pré-fixada; ou
   (III) indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"); (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (4) por taxa de juros pré-fixadas; ou (5) por outro índice oficial.
b. o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;
c. no caso de CRI, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; e
d. ser objeto de registro na B3, conforme aplicável.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

ESTUDO DE VIABILIDADE

MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

2ª (segunda) Emissão de Cotas

São Paulo, novembro de 2026

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

ÍNDICE

OBJETIVO **3**
CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO E DA CLASSE **5**
ATIVO-ALVO **9**
Descrição e Aquisição 9
Plano de Reconfiguração e Fit-out 10
Localização 10
Avaliação do Ativo-Alvo 11
OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO (CRI) **12**
CARACTERÍSTICAS GERAIS DA OFERTA **13**
MERCADO DE MULTIFAMILY **16**
Conceito 16
Mercados Maduros 16
Histórico no Brasil 16
Demanda 16
Oferta 17
Segmento de Luxo 18
Preços de Locação 18
PREMISSAS **21**
GERAIS **21**
RESULTADOS PROJETADOS **24**
A GESTORA **26**
CONCLUSÃO **29**

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

OBJETIVO

O presente Estudo de Viabilidade ("Estudo") foi elaborado pela Genial Gestão Ltda. ("Gestora" ou "Genial") com o objetivo de analisar a viabilidade da 2ª (segunda) emissão de cotas da Subclasse A (Sênior) e da Subclasse B (Subordinada) da classe única ("Classe") do MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo"), a serem distribuídas por meio de oferta pública ("2ª Emissão", "Novas Cotas" e "Oferta", respectivamente). O Fundo tem por objetivo gerar rendimentos e ganhos de capital aos seus cotistas mediante a exploração imobiliária e a alienação dos ativos integrantes de sua carteira, observada a política de investimentos prevista no Regulamento.

O Fundo é regido por seu regulamento, pelo anexo descritivo da Classe e pelos respectivos apêndices (em conjunto, "Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668"), pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, inclusive seu Anexo Normativo III ("Resolução CVM 175"), e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta observará a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Para a realização desta análise foram adotadas premissas baseadas nas expectativas da Gestora, à época da elaboração do Estudo, quanto à evolução de indicadores macroeconômicos e ao desempenho dos mercados de locação e alienação de imóveis. As análises contemplam as projeções de resultados da Classe, os fluxos de caixa atribuídos às Novas Cotas e o retorno estimado do investimento na 2ª Emissão, considerando a destinação dos recursos líquidos da Oferta descrita nas seções seguintes.

As projeções consideram, ainda, as premissas da Gestora relativas à conclusão das intervenções no Ativo-Alvo, conforme definido abaixo, ao início e à evolução de sua exploração imobiliária, às despesas operacionais, aos encargos da Classe, às obrigações decorrentes da operação de securitização e ao valor de alienação. As informações de avaliação do Ativo-Alvo têm como principal fonte o laudo de avaliação, com data de valoração em 04 de setembro de 2026 ("Laudo de Avaliação"). Os dados de mercado possuem as fontes e os períodos de referência identificados na respectiva seção.

As estimativas e declarações prospectivas constantes deste Estudo estão sujeitas a riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. A situação financeira, os resultados e o desempenho efetivos do Fundo poderão diferir substancialmente daqueles expressos ou sugeridos nas projeções, inclusive em decorrência de fatores que estejam além da capacidade de controle ou previsão da Gestora. Este Estudo não deve, portanto, ser interpretado como garantia de rendimento ou rentabilidade.

Antes de subscrever as Novas Cotas, os potenciais investidores deverão avaliar cuidadosamente as informações do prospecto da Oferta ("Prospecto"), em especial os fatores de risco relativos à elaboração deste Estudo pela Gestora e às premissas e metodologias utilizadas. Nenhuma decisão de investimento deverá ser tomada exclusivamente com base nas estimativas e declarações prospectivas aqui apresentadas. Salvo disposição expressa em contrário, os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Estudo terão os significados que lhes forem atribuídos no Regulamento ou no Prospecto.

ESTE ESTUDO FOI ELABORADO PELA PRÓPRIA GESTORA, QUE POSSUI INTERESSE NA REALIZAÇÃO DA OFERTA, PODENDO HAVER CONFLITO DE INTERESSES. AS PREMISSAS ADOTADAS NÃO FORAM OBJETO DE VERIFICAÇÃO INDEPENDENTE. OS INVESTIDORES DEVEM AVALIAR OS RISCOS RELACIONADOS À ELABORAÇÃO DO ESTUDO PELA GESTORA E ÀS PREMISSAS UTILIZADAS, CONFORME DESCRITOS NO PROSPECTO.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA, NEM DEVE SER CONSIDERADA, PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO E DA CLASSE

Denominação
Melo Alves Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.

Forma de Constituição
Constituído sob a forma de condomínio fechado, com classe única de cotas dividida em Subclasse A (sênior) e Subclasse B (subordinada).

Responsabilidade dos Cotistas
Limitada ao valor por eles subscrito, nos termos da Resolução CVM 175 e do Regulamento.

Prazo de Duração
O Fundo e a Classe possuem prazo de duração indeterminado. As Subclasses A e B possuem prazo de duração de 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização de cotas da respectiva subclasse, conforme o Regulamento.

Taxa de Administração
O Administrador receberá remuneração fixa e anual correspondente a 0,17% (dezessete centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Taxa de Gestão e Performance
A Gestora receberá remuneração fixa e anual correspondente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais). Não haverá cobrança de taxa de performance.

Público-alvo
Investidores qualificados, conforme definidos nos arts. 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), e detalhado no Regulamento e no Prospecto.

Administrador
Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

Gestora
Genial Gestão Ltda.

Coordenador Líder da Oferta
Genial Institucional Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Política de Investimentos
A Classe tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em imóvel ou conjunto de imóveis destinados à exploração econômica predominantemente por meio de locação no formato *multifamily*, incluindo reformas, adaptações e melhorias necessárias à adequação dos imóveis ao uso pretendido. A política de investimentos compreende a geração de renda e a valorização das propriedades, observadas as disposições do Capítulo 3 do Anexo Descritivo do Regulamento.

Distribuição de Rendimentos

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

A Classe distribuirá aos 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, conforme o art. 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668 e o Regulamento. Os rendimentos poderão ser distribuídos mensalmente, a título de antecipação, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, observados a disponibilidade de caixa e os direitos das subclasses.

Na distribuição ordinária, serão observados, sucessivamente, o pagamento dos custos, despesas, encargos ordinários da Classe e despesas financeiras relativas à operação de securitização, a distribuição dos rendimentos prioritários devidos às Cotas A no período e a destinação do saldo remanescente às Cotas B, conforme disposto no Regulamento.

Tese de Investimento

A tese de investimento consiste no reposicionamento do Ativo-Alvo para exploração imobiliária sob gestão profissional especializada, por meio de locações de longa duração (*long stay*) e de curta duração (*short stay*). A estratégia compreende a reconfiguração das unidades existentes, a execução dos investimentos em *fit-out*, a implantação da operação de locação e a posterior alienação do Ativo-Alvo, no todo ou em parte, observadas as condições de mercado e as disposições do Regulamento.

O plano de negócios prevê a disponibilização de unidades mobiliadas e equipadas, com tipologias de 1 (um), 2 (dois) e 3 (três) dormitórios e serviços agregados, conforme as características operacionais definidas pela Gestora e pelo operador especializado. O público pretendido compreende executivos, profissionais em deslocamento temporário, visitantes e residentes que demandem locação com serviços na região dos Jardins.

No modelo de exploração adotado, o locatário paga um único valor periódico (mensal, no *long stay*, ou por diária, no *short stay*), que já contempla o aluguel, o condomínio, o IPTU e as despesas de consumo e de serviços da unidade. Essas despesas são relativas à operação do Ativo-Alvo e foram consideradas nas projeções financeiras como despesas operacionais, sendo deduzidas das receitas para apuração do resultado operacional projetado. Esse modelo proporciona maior conveniência e previsibilidade ao locatário, ao concentrar todos os encargos e serviços em um único pagamento, dispensando a necessidade de administrar individualmente as diferentes despesas associadas à ocupação do imóvel.

O retorno da operação decorrerá das receitas de exploração imobiliária e do resultado da alienação, deduzidas as despesas do Ativo-Alvo, os encargos da Classe e as obrigações financeiras. A remuneração das Cotas A observará os rendimentos prioritários e a ordem de pagamentos estabelecidos no Regulamento, enquanto as Cotas B participarão do resultado residual da operação.

Primeira Emissão e Estrutura de Subclasses

No âmbito da 1ª Emissão de Cotas do Fundo foram subscritas 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas A, no montante de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), e 100.000 (cem mil) Cotas B, no montante de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), totalizando R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais). Esses valores correspondem a uma subordinação de 40% (quarenta por cento) sobre o total captado.

Os recursos da 1ª Emissão estão sendo destinados à implementação do plano de negócios do Ativo-Alvo, incluindo junção e reconfiguração das unidades e *fit-out*, ao suporte das despesas financeiras durante a implantação e a estabilização operacional e à constituição das reservas previstas nos documentos da emissão dos CRI.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

As Cotas A possuem natureza sênior, com prioridade no recebimento de rendimentos e amortizações em relação às Cotas B. A Classe buscará atingir, para as Cotas A, rentabilidade equivalente à variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia (DI), divulgadas pela B3, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida de *spread* de 6% (seis por cento) ao ano, incidente sobre o valor de integralização das Cotas A ("Rendimentos Prioritários Cotas A").

Caso os recursos disponíveis para distribuição em determinado mês sejam insuficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A, será distribuído exclusivamente o montante disponível. A diferença será automaticamente acumulada ("Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A") e permanecerá sujeita à incidência dos Rendimentos Prioritários Cotas A até seu efetivo pagamento, nos termos do Regulamento.



Os Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A permanecerão registrados para pagamento futuro, observado que seu efetivo pagamento ocorrerá de acordo com a ordem de pagamentos prevista no Capítulo 9 do Anexo Descritivo, exclusivamente (a) por ocasião da venda de Imóveis integrantes do patrimônio da Classe; (b) na ocorrência de um Evento de Liquidez; ou (c) por ocasião do término do prazo de duração das Cotas A, observada, nestas hipóteses, a disponibilidade de caixa da Classe. Ainda que a Classe disponha de recursos distribuíveis em montante superior ao valor dos Rendimentos Prioritários Cotas A apurado para determinado período, a distribuição ordinária aos titulares de Cotas A ficará limitada ao respectivo valor apurado dos Rendimentos Prioritários Cotas A do referido período, não podendo eventual excedente ser utilizado para a amortização ou liquidação dos Rendimentos Prioritários

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

Acumulados Cotas A, os quais somente poderão ser liquidados nas hipóteses acima, observado o disposto na regulamentação aplicável e no Regulamento.

Em caso de Eventos de Liquidez, os recursos líquidos efetivamente recebidos pela Classe em decorrência de tais eventos, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos, serão destinados (i) ao pagamento dos Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A, incluindo os Rendimentos Prioritários Cotas A apurados e não pagos até a data do Evento de Liquidez, se houver; (ii) à amortização das Cotas A, até o limite do valor de integralização das Cotas A, ocasião em que as Cotas A poderão ser resgatadas total ou parcialmente; e (iii) após o resgate total das Cotas A, a totalidade dos valores passíveis de distribuição pela Classe será distribuída a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização das Cotas B. A ordem de prioridade prevista acima será igualmente observada por ocasião do término do prazo de duração de cada uma das Subclasses, conforme aplicável, observada, em qualquer caso, a disponibilidade de caixa da Classe.

O capital representado pelas Cotas B, de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) na 1ª Emissão, integra a estrutura de subordinação econômica. Considerada a colocação integral de R$ 9.000.000,36 (nove milhões de reais e trinta e seis centavos) em Novas Cotas A e de R$ 1.000.153,77 (um milhão, cento e cinquenta e três reais e setenta e sete centavos) em Novas Cotas B, no âmbito da 2ª Emissão, e mantidos os valores da 1ª Emissão, os aportes acumulados totalizarão R$ 35.000.154,13 (trinta e cinco milhões, cento e cinquenta e quatro reais e treze centavos), sendo R$ 24.000.000,36 (vinte e quatro milhões de reais e trinta e seis centavos) em Cotas A e R$ 11.000.153,77 (onze milhões, cento e cinquenta e três reais e setenta e sete centavos) em Cotas B. Nessa hipótese, o capital subordinado corresponderá a aproximadamente 31,4% (trinta e um inteiros e quatro décimos por cento) dos valores subscritos nas duas emissões, sem representar percentual mínimo de subordinação ou proporção do patrimônio líquido atualizado.

A PREFERÊNCIA DAS COTAS A EM RELAÇÃO ÀS COTAS B NÃO CONSTITUI GARANTIA DE RENTABILIDADE OU DE RETORNO DO CAPITAL INVESTIDO. A SUBORDINAÇÃO ECONÔMICA NÃO ELIMINA OS RISCOS DO ATIVO-ALVO OU AS OBRIGAÇÕES DA CLASSE PERANTE SEUS CREDORES.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

ATIVO-ALVO

Descrição e Aquisição

Com os recursos advindos da 1ª Emissão de cotas e de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, o Fundo adquiriu, em 04 de setembro de 2026, parte do empreendimento Melo Alves 645, situado na Rua Dr. Melo Alves, nº 645, Cerqueira César, São Paulo/SP ("Empreendimento" e "Ativo-Alvo", conforme o caso). A aquisição corresponde à totalidade das unidades do subcondomínio destinado a *studios* e unidades de uso não residencial, situado entre o 1º e o 5º pavimentos do Empreendimento, incluindo as áreas de lazer e demais áreas vinculadas a esse subcondomínio, e a 1 (uma) loja comercial no térreo, voltada para a Rua Dr. Melo Alves. O Empreendimento encontra-se concluído, com Habite-se emitido.

A Área Bruta Locável ("ABL") adquirida totaliza 2.881,00 m² (dois mil, oitocentos e oitenta e um metros quadrados), sendo 2.735,00 m² relativos a 79 (setenta e nove) unidades autônomas, compostas por 44 (quarenta e quatro) *studios* residenciais e 35 (trinta e cinco) unidades de uso não residencial, e 146,00 m² relativos à loja comercial.

O preço de aquisição foi de R$ 57.600.000,00 (cinquenta e sete milhões e seiscentos mil reais), incluindo ITBI, registro, emolumentos e demais despesas relacionadas à aquisição ("Preço de Aquisição"), equivalente a aproximadamente R$ 19.993,00 (dezenove mil, novecentos e noventa e três reais) por metro quadrado de ABL. A operação foi formalizada por meio do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças ("Contrato de Venda e Compra").



Fachada do Empreendimento, perspectiva ilustrada. Fonte: Gestora.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

Plano de Reconfiguração e Fit-out

O plano de reconfiguração prevê a conversão das 79 unidades em 39 (trinta e nove) unidades residenciais de 1 (um), 2 (dois) e 3 (três) dormitórios. A quantidade final de unidades, suas áreas privativas e tipologias poderão sofrer alterações em função dos estudos arquitetônicos, comerciais e operacionais e dos projetos executivos.

A loja comercial do térreo foi incorporada à área comum, ampliando os espaços de uso coletivo, razão pela qual não foi considerada como área locável e não gera receitas nas projeções.

O programa de *fit-out* compreende obra civil de junção e adequação das unidades e o fornecimento de mobiliário, decoração, enxoval, utensílios, eletrodomésticos e equipamentos para disponibilização das unidades em condição pronta para ocupação. O investimento estimado é de R$ 13.675.000,00 (treze milhões, seiscentos e setenta e cinco mil reais), equivalente a R$ 5.000,00 (cinco mil reais) por metro quadrado.

As obras e a implantação operacional foram estimadas em aproximadamente 6 (seis) meses contados da aquisição, com início das locações no 7º (sétimo) mês. Durante esse período inicial de 6 (seis) meses, não foram projetadas distribuições de rendimentos, em razão da indisponibilidade do Ativo-Alvo para exploração imobiliária e geração recorrente de receitas. O cronograma considerado nas projeções deste Estudo observará o estágio das intervenções na data-base.

Localização

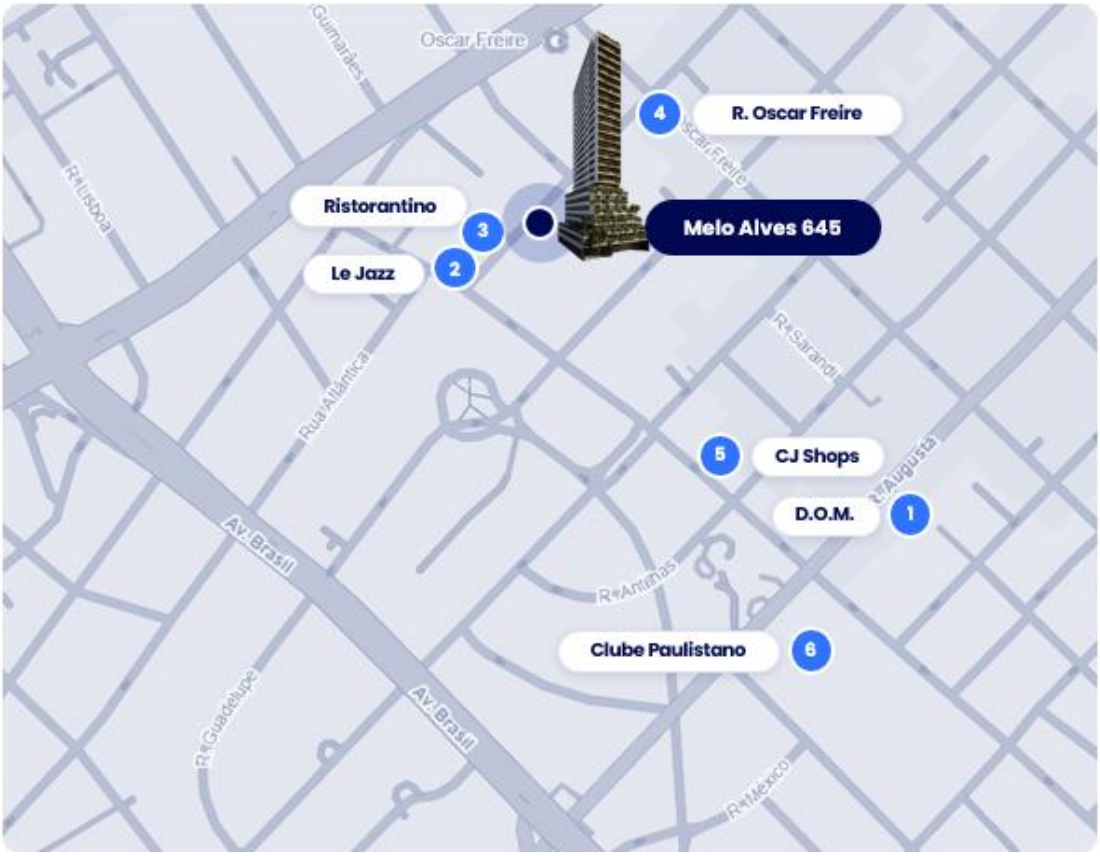
O Ativo-Alvo está situado na quadra delimitada pelas Ruas Dr. Melo Alves, Oscar Freire, Estados Unidos e da Consolação, na região dos Jardins, uma das áreas mais nobres e consolidadas de São Paulo, marcada por verticalização, uso misto e oferta de residências de alto padrão, comércio, serviços qualificados e instituições de referência. O entorno imediato dispõe de restaurantes, boutiques, supermercados, centros culturais, farmácias, instituições de ensino, hospitais de referência e shoppings renomados.

O imóvel está a aproximadamente:

- 300 m da Rua Oscar Freire e 450 m da Avenida Rebouças;
- 1,1 km da Avenida Paulista;
- 1,3 km da Estação Consolação (Linha 2-Verde) e 1,3 km da Estação Oscar Freire (Linha 4-Amarela);
- 1,5 km do Museu de Arte de São Paulo (MASP);
- 2,2 km do Hospital Sírio-Libanês e 3,0 km do Parque Ibirapuera (Portão 9);
- 7,5 km do Aeroporto de Congonhas e 28 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos.

A região é servida por diversas linhas de ônibus, corredores e ciclovias que a conectam a Pinheiros, Paulista, Centro e Vila Mariana, e por vias estruturais como as Avenidas Rebouças, Paulista e 9 de Julho. As premissas de exploração imobiliária consideram essa localização e as características das unidades após a reconfiguração.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0



Avaliação do Ativo-Alvo

O Ativo-Alvo foi avaliado por empresa especializada independente, em relatório datado de 4 de setembro de 2026, elaborado de acordo com as normas vigentes. O objeto da avaliação compreende as unidades do 1º ao 5º pavimento (2.735 m²), considerando o imóvel como se estivesse concluído e operando no modelo *multifamily*, desconsiderando os custos de *fit-out* e demais despesas de obra.

O valor de mercado foi apurado pelo método da renda, por fluxo de caixa descontado de 10 (dez) anos, com taxa de desconto de 9,00% (nove por cento) ao ano e taxa de capitalização de 7,00% (sete por cento) ao ano aplicada ao resultado operacional projetado para o 11º ano. A análise de sensibilidade do Laudo de Avaliação resultou em faixa de R$ 111,9 milhões (cento e onze milhões e novecentos mil reais) a R$ 129,3 milhões (cento e vinte e nove milhões e trezentos mil reais), e a opinião de valor foi de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), equivalente a R$ 43.876,00 (quarenta e três mil, oitocentos e setenta e seis reais) por metro quadrado. O resultado operacional do ativo estabilizado projetado no Laudo de Avaliação é de aproximadamente R$ 10,2 milhões (dez milhões e duzentos mil reais) por ano.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO (CRI)

Para viabilizar a aquisição, foi estruturada uma operação de securitização lastreada nos créditos imobiliários oriundos do Preço de Aquisição previsto no Contrato de Venda e Compra, no montante de R$ 57.600.000,00 (cinquenta e sete milhões e seiscentos mil reais). A vendedora cedeu os referidos créditos à Opea Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), passando o Fundo a figurar como devedor dos créditos representados pelos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 619ª Emissão da Securitizadora ("CRI"). A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. atua como agente fiduciário e instituição custodiante da operação.

A estrutura contempla a constituição de alienação fiduciária sobre o Ativo-Alvo em favor da Securitizadora e a cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes de sua exploração pelo Fundo, além das demais garantias, reservas, obrigações e mecanismos previstos nos documentos da operação, incluindo fundo de reserva de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Os CRI possuem remuneração de IPCA + 10,25% (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, vencimento em 27/08/2031, pagamento de juros e amortizações de principal mensais, com carência de principal de 12 (doze) meses, e fluxo de pagamento conforme o cronograma disposto nos documentos da operação. Em 15 de outubro de 2026, o saldo devedor do CRI correspondia a R$ 57,8 milhões (cinquenta e sete milhões e oitocentos mil reais).

O serviço da dívida corresponde às obrigações financeiras exigíveis da Classe no âmbito da operação de securitização. Seu pagamento é considerado na apuração do fluxo de caixa disponível, antes dos pagamentos aos cotistas. Nas projeções, o serviço da dívida corresponde a aproximadamente R$ 5,8 milhões (cinco milhões e oitocentos mil reais) no primeiro ano, período em que a atualização monetária é incorporada ao saldo devedor, e a R$ 8,9 milhões (oito milhões e novecentos mil reais) por ano a partir do segundo ano (juros de R$ 5,9 milhões (cinco milhões e novecentos mil reais) e amortização de principal de R$ 3,0 milhões (três milhões de reais)).

Para fins das projeções, o modelo considera a amortização integral do principal do CRI no 60º mês, coincidente com a alienação do Ativo-Alvo.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA OFERTA

Volume da Oferta – Subclasses A e B

A Oferta contempla a distribuição pública de Novas Cotas da Subclasse A e da Subclasse B, no montante total de até R$ 10.000.154,13 (dez milhões, cento e cinquenta e quatro reais e treze centavos), sendo 88.218 (oitenta e oito mil, duzentas e dezoito) Novas Cotas A, ao preço de emissão de R$ 102,02 (cento e dois reais e dois centavos) por cota, totalizando R$ 9.000.000,36 (nove milhões de reais e trinta e seis centavos), e 1.419 (mil, quatrocentas e dezenove) Novas Cotas B, ao preço de emissão de R$ 704,83 (setecentos e quatro reais e oitenta e três centavos) por cota, totalizando R$ 1.000.153,77 (um milhão, cento e cinquenta e três reais e setenta e sete centavos) (em conjunto, "Preço de Emissão"), conforme o ato de aprovação da 2ª Emissão e o Prospecto. O preço de emissão das Novas Cotas A será atualizado pela variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia (DI), acrescida de spread de 6% (seis por cento) ao ano, desde 15 de outubro de 2026 até a respectiva Data de Liquidação, e o volume indicado poderá ser diminuído em virtude de Distribuição Parcial, observado o Mínimo da Oferta.

As Novas Cotas A e as Novas Cotas B integrarão, respectivamente, as Subclasses A e B existentes e estarão sujeitas aos direitos econômicos e à ordem de pagamentos previstos no Regulamento. As Novas Cotas A farão jus aos Rendimentos Prioritários Cotas A equivalentes a CDI + 6% (seis por cento) a.a., enquanto as Novas Cotas B participarão do resultado residual da operação, observada a prioridade atribuída às Cotas A. A Oferta não contempla a constituição de nova classe ou subclasse de investimento.

O Regulamento admite emissões subsequentes por ato conjunto dos prestadores de serviços essenciais, observado o capital autorizado de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), ou mediante aprovação em assembleia, conforme aplicável. A 2ª Emissão foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de novembro de 2026, não sendo assegurado aos cotistas direito de preferência. A Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação e o rito de registro automático, admitida a Distribuição Parcial, desde que atingido o Mínimo da Oferta de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), observados os documentos da Oferta e a Resolução CVM 160.

Adicionalmente, a 2ª Emissão tem por objetivo ampliar e pulverizar a base de cotistas do Fundo, atualmente concentrada, de modo a viabilizar o enquadramento da Classe nos requisitos previstos no art. 3º, inciso III, e § 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei nº 11.033"), para fins da isenção do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual sobre os rendimentos distribuídos aos cotistas pessoas físicas, em especial o requisito de que o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) cotistas, observadas as demais condições ali previstas, inclusive a negociação das cotas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e a titularidade, por cada cotista pessoa física, de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas ou dos rendimentos auferidos pelo Fundo. A pulverização da base de cotistas também busca contribuir para o enquadramento do Fundo nos requisitos legais e regulatórios aplicáveis à não incidência do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) sobre as atividades do Fundo, nos termos da legislação vigente. Não há garantia de que tal enquadramento será alcançado, inclusive na hipótese de Distribuição Parcial, ou de que o benefício fiscal não venha a ser alterado ou revogado por legislação superveniente.

As projeções financeiras apresentadas na seção "Resultados Projetados" desta Oferta consideram, dentre suas premissas, a pulverização da base de cotistas por meio da 2ª Emissão, de forma a possibilitar o enquadramento do Fundo nos requisitos para a isenção de imposto de renda aplicável aos rendimentos distribuídos a pessoas físicas, nos termos da Lei nº 11.033, bem como, conforme aplicável, o enquadramento do Fundo nos requisitos legais e regulatórios relacionados à não incidência de IBS e CBS. Dessa forma, caso tais enquadramentos não sejam alcançados ou sejam alterados por legislação,

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

regulamentação ou interpretação das autoridades competentes, os resultados efetivamente realizados pelo Fundo poderão diferir, de forma relevante, daqueles projetados.

Custos da Oferta

Os custos estimados da Oferta, considerando a distribuição do Volume Inicial da Oferta, são os indicados abaixo e serão pagos com os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição, de R$ 4,37 (quatro reais e trinta e sete centavos) por Nova Cota A e R$ 0,49 (quarenta e nove centavos) por Nova Cota B:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R$)	Custo Unitário por Nova Cota (R$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação ao Custo Total
Comissão de Estruturação e Distribuição	150.002,31	1,67	1,50%	34,46%
Tributos	16.021,28	0,18	0,16%	3,68%
Assessor Legal	160.000,00	1,79	1,60%	36,75%
Tributos sobre Pagamento Assessor Legal	17.089,10	0,19	0,17%	3,93%
Taxa de Registro da Oferta na CVM	3.000,05	0,03	0,03%	0,69%
Taxa de Análise na B3	15.200,12	0,17	0,15%	3,49%
Taxa de Liquidação B3	49.111,78	0,55	0,49%	11,28%
Taxa de Registro da Oferta na ANBIMA	14.915,00	0,17	0,15%	3,43%
Outras Eventuais Despesas	10.000,00	0,11	0,10%	2,30%
Total	**435.339,63**	**4,86**	**4,35%**	**100,00%**

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS OFERTADAS.

Público-alvo

Nos termos do Regulamento e do Prospecto, a Classe e as Subclasses são destinadas a investidores qualificados, conforme definidos nos arts. 12 e 13 da Resolução CVM 30. A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, excluídos clubes de investimento, observados o público-alvo previsto no Regulamento vigente na data da Oferta e os respectivos documentos de distribuição.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da 2ª Emissão serão destinados, de forma ativa e discricionária pela Gestora, prioritariamente ao Ativo-Alvo, para o desenvolvimento de obras e *fit-out* ("Capex"), bem como ao reforço de caixa da Classe, ao pagamento de eventuais despesas existentes e dos encargos da Classe, incluindo o serviço da dívida. Esses recursos, em conjunto com o caixa existente e as receitas provenientes da exploração do Ativo-Alvo, contribuirão para o atendimento das necessidades de investimento e das obrigações financeiras da Classe ao longo do horizonte de projeção considerado neste Estudo.

Enquanto não utilizados, os recursos poderão ser aplicados em Ativos de Liquidez admitidos pelo Regulamento, observadas as necessidades de caixa e os vencimentos das obrigações. As respectivas receitas financeiras integram as projeções, líquidas dos custos e tributos aplicáveis.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

MERCADO DE MULTIFAMILY

Conceito

O *multifamily* é um conceito de investimento imobiliário originário dos Estados Unidos, baseado na locação de unidades residenciais tratadas como um único imóvel, pertencente a um único proprietário, *property company* ou grupo investidor, o que garante o controle central do ativo. Os moradores são locatários, e as locações podem ser de curto, médio e longo prazo. Enquanto em um condomínio tradicional as decisões dependem da maioria de diversos proprietários, no *multifamily* o proprietário detém o controle total, com agilidade e ganho de escala; a gestão dos custos e das locações é feita de forma única, por um operador profissional, o que torna o negócio adequado ao mercado de investimento profissional.

Os empreendimentos caracterizam-se por unidades geralmente mobiliadas, locadas de forma simples e desburocratizada, com serviços compartilhados como limpeza, lavanderia, concierge, coworking e aplicativos de gestão. O público usuário inclui empresários, profissionais em viagem de negócios, estudantes e pequenas famílias que buscam um modelo eficiente sem imobilização de capital; do ponto de vista de investimento, o público é formado por investidores profissionais e privados, *property companies* e fundos de investimento. O segmento divide-se em *long stay*, *short stay*, *coliving/student housing* e *senior living*.

Mercados Maduros

Nos Estados Unidos, o multifamily é uma classe de ativos consolidada e institucionalizada. Cerca de 35% (trinta e cinco por cento) dos domicílios vivem de aluguel, o que corresponde a aproximadamente 46,8 milhões (quarenta e seis milhões e oitocentos mil) de lares (U.S. Census Bureau, 2º trimestre de 2026)[1]. O estoque de apartamentos é estimado em cerca de US$ 4,5 trilhões (quatro trilhões e quinhentos bilhões de dólares norte-americanos) (Northmarq), e o segmento respondeu por aproximadamente um terço do volume de investimento imobiliário comercial nos trimestres de 2025 reportados pela CBRE, o maior entre todos os setores, com vacância abaixo da média de longo prazo de 5% (cinco por cento)[2]. Mesmo com essa escala, a propriedade é pulverizada: os 50 (cinquenta) maiores proprietários detinham cerca de 11% (onze por cento) do estoque em 2025 (NMHC)[3].

Na Europa, 31,6% (trinta e um inteiros e seis décimos por cento) da população da União Europeia vive em imóveis alugados, e na Alemanha os locatários são maioria, com cerca de 53% (cinquenta e três por cento) (Eurostat, 2024)[4]. O residencial para renda foi, pelo segundo ano consecutivo, o maior destino do investimento imobiliário direto no continente, com cerca de 30% (trinta por cento) do volume em 2025 (JLL)[5], e se tornou o setor preferido dos investidores europeus segundo pesquisa da CBRE[6], com destaque para o build-to-rent.

Histórico no Brasil

O mercado brasileiro de *multifamily* ainda é incipiente quando comparado a outras tipologias de imóveis. Entre os fatores frequentemente apontados pelo setor estão a cultura da propriedade, que associa a casa própria à segurança de longo prazo; a predominância de empreendimentos concebidos para venda, e não para renda; e a fragmentação do mercado de locação, historicamente dominado por proprietários pessoas físicas[7].

Os primeiros movimentos no país ocorreram principalmente pela aquisição de unidades em estoque de incorporadoras e de unidades já comercializadas a terceiros, até que se alcançasse a maioria dos apartamentos de um edifício e fosse possível implementar melhorias e serviços. Atualmente, já existem empreendimentos concebidos desde o projeto para a renda residencial profissional[8]. A estratégia da Classe, de aquisição de um bloco de unidades em edifício novo e de alto padrão seguida de reconfiguração e *fit-out*, insere-se nesse movimento.

Demanda

O contexto econômico, marcado por juros elevados e pelo encarecimento dos imóveis, tem fortalecido a locação residencial e o avanço do multifamily no país[9], sobretudo entre os mais jovens, para os quais juros altos e critérios de crédito mais rígidos

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

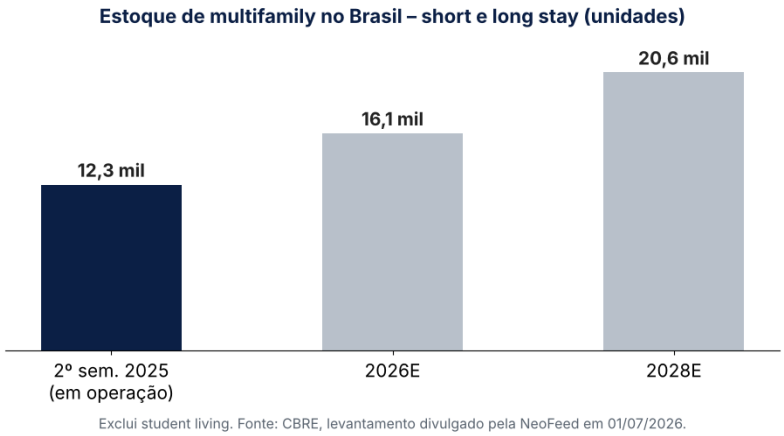
dificultam a compra do imóvel[10]. O rendimento médio real da população ocupada alcançou R$ 3.652,00 (três mil, seiscentos e cinquenta e dois reais) no trimestre encerrado em janeiro de 2026, segundo o IBGE[11], valor ainda insuficiente para acomodar o avanço dos preços dos imóveis nas principais capitais. Cresce também o número de lares unipessoais, perfil aderente ao produto *multifamily*.

Os dados da PNAD Contínua confirmam a tendência. O número de domicílios alugados no Brasil passou de 12,3 milhões (doze milhões e trezentos mil) em 2016 para 18,9 milhões (dezoito milhões e novecentos mil) em 2025, alta de 54% (cinquenta e quatro por cento), e a locação chegou a 23,8% (vinte e três inteiros e oito décimos por cento) das moradias, o maior patamar da série. No Estado de São Paulo, a participação é de 28,5% (vinte e oito inteiros e cinco décimos por cento). Os domicílios de uma só pessoa chegaram a 19,7% (dezenove inteiros e sete décimos por cento) do total em 2025, e o número de apartamentos cresceu 48,7% (quarenta e oito inteiros e sete décimos por cento) desde 2016[12].

A demanda também se concentra em regiões centrais e bairros com alta conectividade urbana, próximos a eixos de transporte público, centros de emprego e ampla oferta de comércio e serviços. Para esse público, proximidade ao trabalho, segurança, comodidades compartilhadas e design contemporâneo superam a ideia da propriedade como única forma de estabilidade, e cresce o interesse de pessoas de médio e alto poder aquisitivo por modelos de uso mais flexíveis[8].

Oferta

De acordo com levantamento periódico da CBRE, o Brasil conta com 118 edifícios *multifamily* em operação, somando 12.364 unidades nas categorias *short stay* e *long stay*; incluindo o *student living*, o total chega a 14.464 unidades. A maior parcela do estoque está concentrada no *long stay*, o que reflete a preferência dos investidores por operações de renda estável. A CBRE projeta expansão do estoque de *short* e *long stay* para 16.141 unidades em 2026 e 20.653 unidades em 2028[8].



A distribuição regional revela forte concentração: a cidade de São Paulo responde isoladamente pelo maior volume, com 8.530 unidades em estoque pronto e 6.356 unidades previstas em estoque futuro, seguida, em escala substancialmente inferior, por Paraná, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul. A concentração decorre da densidade populacional, do maior poder aquisitivo, da liquidez imobiliária e de uma demanda mais madura por moradia flexível, sobretudo no centro expandido, em bairros como Pinheiros, Vila Mariana, Jardins e Perdizes[8].

Levantamento da SiiLA indica cerca de 14 mil (catorze mil) unidades em empreendimentos institucionais de *multifamily* no 2º trimestre de 2026, a maior parte na cidade de São Paulo[13]. Diante dos 18,9 milhões (dezoito milhões e novecentos mil) de domicílios alugados no país[12], a oferta profissionalizada ainda é muito pequena, o que indica espaço relevante para expansão.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

Segmento de Luxo

O *multifamily* de luxo representa a camada mais sofisticada do mercado de locação institucional no Brasil, com empreendimentos em áreas de prestígio, arquitetura diferenciada e serviços de padrão hoteleiro. Embora ainda corresponda a uma parcela reduzida do estoque, é um nicho em rápida expansão, que atrai executivos expatriados ou transferidos, profissionais de alta renda que evitam imobilizar capital, solteiros e casais jovens com estilo de vida urbano e o público acima de 50 anos que valoriza segurança, serviços e menos responsabilidades com manutenção[8].

A oferta concentra-se quase exclusivamente em regiões de maior valorização, como Itaim Bibi, Pinheiros, Higienópolis e o eixo da Avenida Rebouças. Segundo reportagem da Forbes Brasil publicada em março de 2026, os aluguéis praticados por operadores de referência variam de cerca de R$ 18 mil (dezoito mil reais) a cerca de R$ 120 mil (cento e vinte mil reais) mensais, conforme localização, tipologia, área, padrão de acabamento e serviços[14].

Preços de Locação

O mercado de locação residencial manteve crescimento dos preços acima da inflação em 2026. Segundo o Índice FipeZAP de Locação Residencial[15], os preços anunciados nas 36 (trinta e seis) cidades monitoradas acumularam alta de 6,56% (seis inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) entre janeiro e agosto, ante variação de 3,11% (três inteiros e onze centésimos por cento) do IPCA. Nos 12 (doze) meses encerrados em agosto, o avanço foi de 9,16% (nove inteiros e dezesseis centésimos por cento), comparado à inflação de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento). Embora o aumento mensal tenha desacelerado para 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento), a valorização em 12 (doze) meses alcançou 35 (trinta e cinco) das 36 (trinta e seis) cidades acompanhadas, indicando abrangência geográfica do movimento.

Na cidade de São Paulo, os aluguéis anunciados avançaram 4,27% (quatro inteiros e vinte e sete centésimos por cento) no acumulado de 2026 e 5,74% (cinco inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) nos 12 (doze) meses encerrados em agosto[15]. O preço médio atingiu R$ 65,36/m² (sessenta e cinco reais e trinta e seis centavos por metro quadrado), o maior entre as capitais monitoradas e aproximadamente 20% (vinte por cento) superior à média de R$ 54,47/m² (cinquenta e quatro reais e quarenta e sete centavos por metro quadrado) do conjunto das cidades pesquisadas. Esses valores constituem referências agregadas de mercado: o índice acompanha anúncios de apartamentos prontos e não incorpora os reajustes dos contratos vigentes.

A segmentação por tipologia também revela diferenças relevantes de preço. Na amostra nacional do FipeZAP[15], unidades de um dormitório apresentavam aluguel médio de R$ 72,41/m² (setenta e dois reais e quarenta e um centavos por metro quadrado) em agosto de 2026, enquanto aquelas com três dormitórios registravam R$ 46,86/m² (quarenta e seis reais e oitenta e seis centavos por metro quadrado). O maior preço por metro quadrado das unidades menores reforça a necessidade de analisar o mercado por características do produto, evitando aplicar médias municipais indistintamente a empreendimentos com diferentes metragens, padrões e propostas de serviço.

Mercado de Investimento e Retorno

A análise do mercado de investimento residencial deve considerar a localização de determinado imóvel, a dinâmica de locação, os preços de compra e venda dos imóveis e as condições de financiamento. Como referência da dimensão do mercado paulistano, a Pesquisa Mensal do Mercado Imobiliário do Secovi-SP[16] registrou a comercialização de 10.813 (dez mil, oitocentas e treze) unidades residenciais novas em agosto de 2026, totalizando aproximadamente 121,1 mil (cento e vinte e uma mil e cem) unidades nos 12 (doze) meses encerrados naquele mês. O levantamento contempla o mercado de imóveis residenciais novos e constitui uma referência complementar para a avaliação da atividade imobiliária na cidade de São Paulo.

As condições macroeconômicas, especialmente o nível das taxas de juros, também influenciam a atratividade dos investimentos imobiliários e a formação dos preços dos ativos, tendo em vista que os juros elevados aumentam a atratividade de aplicações

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

financeiras de renda fixa e podem reduzir a atratividade e os preços de aquisição dos imóveis. Nesse contexto, o custo de entrada, os investimentos necessários à adequação do ativo e sua capacidade de geração de renda assumem especial relevância para a rentabilidade do investimento. Por outro lado, uma eventual redução das taxas de juros poderá favorecer as avaliações imobiliárias, sem representar garantia de valorização ou liquidez futura.

No mercado de locação residencial, o informe FipeZAP de agosto de 2026[15] apontou rental yield bruto anualizado de 6,14% (seis inteiros e catorze centésimos por cento) na média das cidades monitoradas e de 6,42% (seis inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) no município de São Paulo. Na segmentação nacional por tipologia, os imóveis de um dormitório apresentaram indicador de 6,77% (seis inteiros e setenta e sete centésimos por cento) ao ano, comparativamente a 4,85% (quatro inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) para unidades com quatro ou mais dormitórios. Esses indicadores, calculados a partir da relação entre preços anunciados de locação e venda, constituem referências gerais de rentabilidade bruta, não refletindo necessariamente as condições específicas de localização, padrão construtivo, vacância e custos operacionais do Ativo-Alvo.

No segmento multifamily, a análise da rentabilidade deve considerar a capacidade de conversão das receitas de locação em resultado operacional líquido (Net Operating Income – "NOI"). Fatores como ocupação, inadimplência, rotatividade dos moradores, descontos comerciais e despesas operacionais influenciam diretamente esse resultado. O retorno total do investimento depende, adicionalmente, do custo de aquisição e adequação do imóvel, dos fluxos de caixa gerados durante sua exploração e do valor líquido obtido em eventual alienação.

A liquidez no desinvestimento constitui outro fator relevante. Em debate realizado na CBRE e divulgado pelo GRI Institute em maio de 2026[17], participantes destacaram a escassez de transações secundárias de portfólios residenciais e de referências de preços como desafios à ampliação da participação de investidores institucionais no mercado brasileiro de multifamily. Dessa forma, a avaliação do investimento deve considerar não apenas o potencial de geração de renda, mas também as condições de mercado, a disponibilidade de compradores e o prazo necessário à alienação do ativo.

Nesse contexto, a tese de investimento da Classe considera a aquisição do Ativo-Alvo por valor inferior ao valor de mercado apurado no Laudo de Avaliação, conforme apresentado na Seção 3 deste Estudo: o Preço de Aquisição foi de R$ 57,6 milhões (cinquenta e sete milhões e seiscentos mil reais), frente ao valor de mercado de R$ 120,0 milhões (cento e vinte milhões de reais) apurado no Laudo de Avaliação para as unidades do 1º ao 5º pavimento, que considera o imóvel concluído e em operação no modelo *multifamily*, desconsiderados os custos de *fit-out*[8]. Essa diferença entre o custo de aquisição e o valor apurado no Laudo de Avaliação constitui um dos fundamentos do potencial de valorização patrimonial, cuja efetiva realização dependerá das condições de mercado, do desempenho operacional do empreendimento e das condições de desinvestimento.

Para estimar o valor de alienação do Ativo-Alvo, utiliza-se uma taxa de capitalização (capitalization rate ou cap rate) aplicada ao resultado operacional líquido estabilizado, observadas as premissas descritas neste Estudo. Essa taxa representa uma métrica de avaliação imobiliária e não se confunde com o rental yield bruto dos índices residenciais ou com a rentabilidade das cotas do Fundo, que também é influenciada pelo endividamento, pelas despesas da Classe e pelas regras de distribuição entre subclasses.

Referências

[1] U.S. Census Bureau. Quarterly Residential Vacancies and Homeownership, Second Quarter 2026.
[2] CBRE. "U.S. Multifamily Recovery Continues as Vacancy Rate Falls, New Construction Slows", 5 de maio de 2025.
[3] National Multifamily Housing Council (NMHC). NMHC 50 – 2026 Top Owners.
[4] Eurostat. Distribution of population by tenure status (EU-SILC) – dados de 2024.
[5] JLL. EMEA Living Market Perspectives 2026.
[6] CBRE. European Investor Intentions Survey 2026.
[7] NeoFeed. "A nova fronteira do real estate: multifamily ganha escala e atrai fundos bilionários no Brasil", 1º de julho de 2026 (levantamento de estoque multifamily da CBRE Brasil).

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

[8] Laudo de Avaliação do Ativo-Alvo, elaborado por empresa especializada independente, com data de valoração em 04 de setembro de 2026 – seções 2.1 (Multifamily) e 2.2 (O Mercado de Investimento Imobiliário).
[9] GRI Hub News. “Multifamily ganha força no Brasil em meio a juros elevados”, março de 2026.
[10] Brain Inteligência Estratégica. Intenção de compra 1T26 – pesquisa nacional com 1.200 entrevistas, março de 2026.
[11] IBGE. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua) – trimestre encerrado em janeiro de 2026, divulgada em março de 2026.
[12] IBGE. PNAD Contínua – Características gerais dos domicílios e dos moradores 2025, divulgada em 17/04/2026.
[13] SiiLA. Levantamento de empreendimentos institucionais de multifamily no Brasil, 2º trimestre de 2026.
[14] Forbes Brasil. “Multifamily de luxo avança no Brasil e já tem aluguéis de até R$ 120 mil”, 18 de março de 2026.
[15] Fipe. Índice FipeZAP de Locação Residencial e de Venda Residencial – Informes de agosto de 2026.
[16] Secovi-SP. Pesquisa do Mercado Imobiliário – agosto de 2026.
[17] GRI Institute. “Multifamily amadurece no Brasil, mas ganho de escala depende do mercado de capitais”, 22 de maio de 2026.
[18] Banco Central do Brasil. Focus – Relatório de Mercado, 16 de outubro de 2026.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

PREMISSAS GERAIS

Metodologia e data-base

As projeções são expressas em reais, em termos nominais, com apuração mensal e consolidação anual. A data-base é outubro de 2026, e o horizonte de análise compreende 60 (sessenta) meses contados da aquisição do Ativo-Alvo, até agosto de 2031. A projeção parte do saldo de caixa e das obrigações existentes na aquisição, considerando a integralização das Novas Cotas em novembro de 2026, em conjunto com o encerramento da Oferta, e a execução do plano de negócios do Ativo-Alvo.

Os investimentos realizados antes da data-base integram o custo acumulado da operação e estão refletidos no patrimônio líquido. As projeções de caixa consideram os desembolsos remanescentes, evitando a duplicidade dos valores já pagos.

Premissas macroeconômicas

O modelo financeiro adota a taxa dos Certificados de Depósito Interbancário ("CDI") de 13,00% (treze por cento) ao ano e a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") de 5,00% (cinco por cento) ao ano, mantidas constantes durante todo o horizonte de projeção. Os aluguéis são reajustados pelo IPCA, sem previsão de crescimento real. Como referência, o Boletim Focus de 16 de outubro de 2026[18] apresentava expectativas para a taxa Selic de 13,25% (treze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), 12,00% (doze por cento) e 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao final de 2026, 2027 e 2028, respectivamente, e para o IPCA de 5,22% (cinco inteiros e vinte e dois centésimos por cento) em 2026, 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois centésimos por cento) em 2027 e 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) em 2028.

Implantação e exploração imobiliária

A conclusão das intervenções foi considerada em um prazo de 6° (seis) meses, com início da operação no 7º (sétimo) mês, assim que finalizado o *fit-out*. O modelo adota ABL total de 2.735 m² e não considera receitas da loja comercial. A divisão da ABL entre locações de longa e de curta duração corresponde a 27% (vinte e sete por cento) (746 m²) e 73% (setenta e três por cento) (1.989 m²), respectivamente.

Para as locações de longa duração (*long stay*), foram considerados aluguel mensal de R$ 300,00 (trezentos reais) por metro quadrado, ocupação inicial de 10% (dez por cento) e ocupação estabilizada de 85% (oitenta e cinco por cento), atingida em cerca de 9 (nove) meses após o início da operação. O prazo de estabilização mais extenso reflete a premissa de que a escolha de uma moradia por período prolongado envolve maior tempo de decisão, com os potenciais locatários tendendo a visitar as unidades e avaliar suas condições antes da contratação e da mudança.

Para as estadias de curta duração (*short stay*), foram adotados valor equivalente a R$ 720,00 (setecentos e vinte reais) por metro quadrado por mês ou cerca de R$ 1.404,00 (mil, quatrocentos e quatro reais) por diária, ocupação inicial de 20% (vinte por cento) e ocupação estabilizada de 75% (setenta e cinco por cento), atingida em 4 (quatro) meses após o início da operação. A maior velocidade de estabilização projetada pressupõe investimentos em marketing e a divulgação das unidades durante o período de obras em plataformas digitais de reserva de hospedagem, conhecidas como Online Travel Agencies ("OTAs"), como Airbnb e Booking.com. Essa estratégia permite captar reservas antes da conclusão das obras, com estadias com início após a disponibilização das unidades, contribuindo para maior agilidade na estabilização do produto.

As receitas são reajustadas pelo IPCA, sem ganho real, e consideram ISS de 3% (três por cento) sobre a receita das unidades não residenciais operadas em *short stay*. Como o locatário paga um único valor que

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

inclui aluguel, condomínio, IPTU e despesas de consumo e serviços, esses custos são integralmente considerados nas despesas do Ativo-Alvo.

Resultado operacional líquido do Ativo-Alvo

O resultado operacional líquido do Ativo-Alvo ("NOI") corresponde à receita de exploração imobiliária deduzida das despesas operacionais suportadas pela Classe. Foram considerados: (i) custos ordinários de condomínio, contas de consumo e IPTU de R$ 50,00 (cinquenta reais) por metro quadrado ao mês sobre toda a área, suportados desde a aquisição; (ii) despesas de marketing de R$ 100 mil (cem mil reais) por mês, exclusivamente durante os 6 (seis) meses de obras, destinadas à divulgação e à captação antecipada de reservas, cujos efeitos foram considerados apenas na projeção das receitas de *short stay*; e (iii) custos variáveis de R$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado ocupado no *long stay* e de R$ 138,00 (cento e trinta e oito reais) por metro quadrado ocupado no *short stay*.

O operador especializado será contratado pela Classe e por ela remunerado, em montante equivalente a 12% (doze por cento) do NOI do Ativo-Alvo apurado mensalmente.

Os investimentos em reconfiguração e *fit-out*, de aproximadamente R$ 13,7 milhões (treze milhões e setecentos mil reais), foram considerados separadamente das despesas operacionais, desembolsados ao longo dos 12 (doze) primeiros meses, sendo 40% (quarenta por cento) durante os primeiros 6 (seis) meses de obra e o saldo de 60% (sessenta por cento) nos 6 (seis) meses subsequentes. A partir do 2º ano contado da data-base, foi considerada reserva para manutenção e reposição de 2% (dois por cento) da receita líquida de locação.

Encargos da Classe e receitas financeiras

Após o resultado operacional do Ativo-Alvo, são considerados os encargos da Classe. As taxas de administração, gestão e demais prestadores foram projetadas em 1,0% (um por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido, com valor mínimo mensal de R$ 30 mil (trinta mil reais). As despesas recorrentes adicionais consideradas correspondem a aproximadamente R$ 150 mil (cento e cinquenta mil reais) por ano e incluem taxa de fiscalização da CVM, taxas da B3 e da ANBIMA, laudo de avaliação, auditoria independente e assessorias. O caixa da Classe é aplicado em Ativos de Liquidez com rentabilidade líquida equivalente a 76,7% (setenta e seis inteiros e sete décimos por cento) do CDI.

Obrigações da operação de securitização

As despesas financeiras são apuradas conforme a atualização monetária pelo IPCA, a remuneração de 10,25% (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano e as demais condições da operação de securitização, nos termos da Seção 4 (Operação de Securitização (CRI)). A amortização do principal constitui redução de caixa e de passivo e é apresentada separadamente das despesas financeiras, conforme normas contábeis de apuração de resultados.

Nos primeiros 12 (doze) meses, o modelo financeiro considera o pagamento mensal dos juros remuneratórios de 10,25% (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, enquanto a atualização monetária pelo IPCA é incorporada ao saldo devedor. Durante esse período, há carência de amortização do principal. A partir do 13º (décimo terceiro) mês, inicia-se também o pagamento mensal das parcelas de amortização, à razão de 5% (cinco por cento) ao ano sobre o saldo devedor atualizado, mantendo-se o pagamento mensal dos juros, conforme os critérios e as condições previstos nos documentos da operação.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

Premissas de alienação

Para apuração do retorno, foi considerada a alienação integral do Ativo-Alvo no 60º mês após a aquisição, com recebimento à vista. O preço foi estimado pela capitalização do NOI do 60º mês à taxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano (*cap rate* de saída), resultando em valor bruto à época da alienação de aproximadamente R$ 142,4 milhões (cento e quarenta e dois milhões e quatrocentos mil reais). Deduzida a comissão de venda de 2% (dois por cento), de R$ 2,8 milhões (dois milhões e oitocentos mil reais), o valor líquido de alienação é de R$ 139,5 milhões (cento e trinta e nove milhões e quinhentos mil reais). A valores da data-base, deflacionado pela inflação de 5,00% (cinco por cento) ao ano adotada nas projeções, o valor líquido de alienação corresponde a aproximadamente R$ 109,3 milhões (cento e nove milhões e trezentos mil reais), ou R$ 40,0 mil (quarenta mil reais) por metro quadrado, considerada a área de 2.735 m² (dois mil, setecentos e trinta e cinco metros quadrados).

A taxa de saída de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) é superior à taxa de capitalização de 7,0% (sete por cento) utilizada na perpetuidade do Laudo de Avaliação, bem como ao limite superior de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) considerado em sua análise de sensibilidade.

Os recursos da alienação são considerados líquidos das despesas e das obrigações financeiras exigíveis da Classe, inclusive do saldo da operação de securitização e dos custos de sua eventual quitação. Os valores passíveis de distribuição observarão a ordem de pagamentos do Regulamento, com prioridade para os rendimentos acumulados e a amortização das Cotas A, antes dos pagamentos às Cotas B.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

RESULTADOS PROJETADOS

Demonstração de Resultados Projetados

A tabela a seguir apresenta a demonstração de resultados projetada da Classe, considerada a colocação integral da 2ª Emissão. Os anos são contados a partir da aquisição do Ativo-Alvo.

RESULTADO PROJETADO DO FUNDO · R$ MILHÕES

R$ milhões	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
ENTRADAS DE CAIXA					
Fluxo de Caixa Líquido do Ativo	1,9	10,1	10,7	11,2	11,8
Rentabilidade do Caixa	2,1	1,1	1,0	1,0	1,0
Alienação do Ativo	–	–	–	–	**139,5**
Total Entradas de Caixa	**4,0**	**11,2**	**11,7**	**12,2**	**152,3**
SAÍDAS DE CAIXA					
Taxa de Administração e Gestão	(0,9)	(0,8)	(0,9)	(0,9)	(1,0)
Demais Custos e Despesas da Classe	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)
Despesa Financeira dos CRIs	(5,8)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)
Amortização dos CRIs	–	(3,0)	(3,0)	(3,0)	(63,6)
Total Saídas de Caixa	**(6,8)**	**(9,9)**	**(10,0)**	**(10,0)**	**(70,8)**
Resultado Operacional	**(2,9)**	**1,3**	**1,7**	**2,2**	**81,5**
Distribuição – Cotas A	1,0	1,3	1,7	2,2	52,1
Distribuição – Cotas B	–	–	–	–	38,9
Distribuição Total	**1,0**	**1,3**	**1,7**	**2,2**	**90,9**

Fonte: modelo financeiro da Gestora. Valores nominais.

O resultado negativo do primeiro ano reflete o período de implantação, em que a Classe suporta os custos do imóvel e o serviço da dívida e inicia o período de *ramp-up* das receitas de locação. No 5º ano, a distribuição total supera o resultado do período porque inclui a amortização do saldo de caixa remanescente da Classe e a liquidação das Subclasses.

Resultados Projetados das Cotas A

No primeiro ano, as distribuições projetadas às Cotas A são de aproximadamente R$ 1,0 milhão (um milhão de reais), a partir do início das locações. No segundo, terceiro e quarto anos, as distribuições projetadas são de aproximadamente R$ 1,3 milhão (um milhão e trezentos mil reais), R$ 1,7 milhão (um milhão e setecentos mil reais) e R$ 2,2 milhões (dois milhões e duzentos mil reais), respectivamente, acompanhando o crescimento da geração de caixa da operação.

Como essas distribuições são inferiores aos Rendimentos Prioritários Cotas A, as diferenças são acumuladas para pagamento com os recursos da alienação do Ativo-Alvo, observados os critérios do Regulamento. No quinto ano, a distribuição total projetada às Cotas A é de aproximadamente R$ 52,1 milhões (cinquenta e dois milhões e cem mil reais), incluindo a devolução do capital investido e o pagamento dos rendimentos acumulados, após a liquidação das obrigações da Classe e da operação de securitização.

Ganho de capital e resultado da alienação

O resultado projetado da alienação corresponde à diferença entre o valor líquido de venda de R$ 139,5 milhões (cento e trinta e nove milhões e quinhentos mil reais) e o custo do Ativo-Alvo de R$ 71,4 milhões (setenta e um milhões e quatrocentos mil reais), composto pelo Preço de Aquisição de R$ 57,6 milhões (cinquenta e sete milhões e seiscentos mil reais) e por investimentos de R$ 13,8 milhões (treze milhões e

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

oitocentos mil reais), já corrigidos pela inflação no período de obra, resultando em ganho de capital de R$ 68,1 milhões (sessenta e oito milhões e cem mil reais). A apuração econômica considera o custo de aquisição e os investimentos realizados, sem prejuízo dos critérios contábeis aplicáveis.

Após a quitação do saldo do CRI, de R$ 60,5 milhões (sessenta milhões e quinhentos mil reais), e dos demais compromissos da Classe, e somado o saldo de caixa remanescente, o caixa projetado distribuído no quinto ano corresponde a aproximadamente R$ 91 milhões (noventa e um milhões de reais). Desse montante, R$ 52,1 milhões (cinquenta e dois milhões e cem mil reais) serão destinados às Cotas A, sendo R$ 24,0 milhões (vinte e quatro milhões de reais) à amortização das Cotas A e R$ 28,1 milhões (vinte e oito milhões e cem mil reais) ao pagamento dos Rendimentos Prioritários Cotas A do período e dos Rendimentos Prioritários Acumulados Cotas A. O saldo residual atribuído às Cotas B corresponde a R$ 38,9 milhões (trinta e oito milhões e novecentos mil reais), observada a ordem de pagamentos prevista no Regulamento.

A participação das Novas Cotas A e das Novas Cotas B nos recebimentos será apurada conforme seus valores, datas de integralização e os critérios do Regulamento, em conjunto com as cotas da respectiva subclasse anteriormente emitidas.

Resultados consolidados

Com base nas premissas e nos fluxos apresentados neste Estudo, as projeções indicam o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A, com rentabilidade equivalente ao CDI + 6,00% (seis por cento) ao ano, conforme remuneração-alvo. Ao longo do horizonte, as Cotas A recebem cerca de R$ 58,3 milhões (cinquenta e oito milhões e trezentos mil reais), sendo R$ 6,2 milhões (seis milhões e duzentos mil reais) em distribuições nos quatro primeiros anos e R$ 52,1 milhões (cinquenta e dois milhões e cem mil reais) no quinto ano, incluindo os recursos da alienação, o equivalente a aproximadamente 2,4 (duas inteiras e quatro décimos) vezes o capital integralizado. Além disso, as Cotas B têm como projeção o recebimento de R$ 38,9 milhões (trinta e oito milhões e novecentos mil reais).

O saldo residual das Cotas B na alienação representa a margem de segurança das Cotas A. Mantidas as demais premissas, o valor líquido de venda poderia ser cerca de R$ 38,9 milhões (trinta e oito milhões e novecentos mil reais) inferior ao projetado neste Estudo, ou seja, aproximadamente R$ 100,6 milhões (cem milhões e seiscentos mil reais), equivalente a R$ 34,9 mil (trinta e quatro mil e novecentos reais) por metro quadrado, sendo este o valor mínimo para que as Cotas A atinjam a remuneração-alvo. Esse valor é cerca de 16% (dezesseis por cento) inferior ao valor de mercado apurado no Laudo de Avaliação e inferior ao limite mínimo da faixa de sensibilidade do Laudo de Avaliação, de R$ 111,9 milhões (cento e onze milhões e novecentos mil reais).

As projeções de retorno dependem da implementação do plano de negócios, da geração de receitas de locação, do cumprimento das obrigações da operação de securitização e das condições de alienação do Ativo-Alvo.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

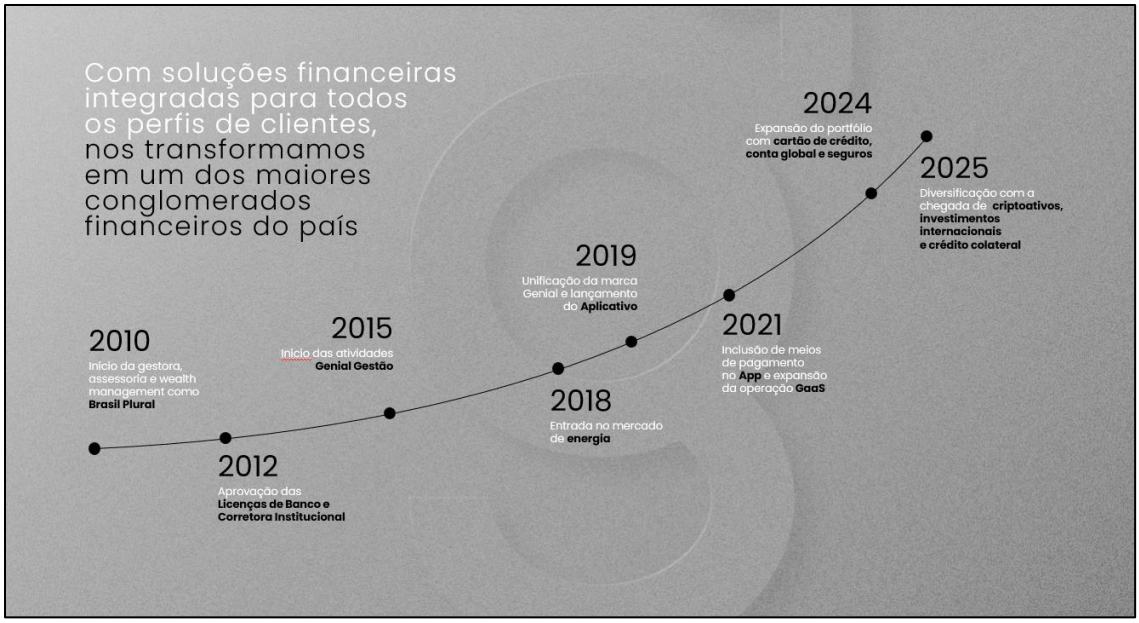
A GESTORA

A Genial Gestão Ltda. é a gestora do Grupo Genial focada em ativos ilíquidos, atuando principalmente em fundos de investimento imobiliário (FIIs), fundos de investimento em participação (private equity e distressed assets) e fundos de investimento em direitos creditórios. Atualmente, a Gestora possui aproximadamente R$ 52 bilhões (cinquenta e dois bilhões de reais) sob gestão e experiência consolidada em situações especiais ("special situations"), reestruturações financeiras e societárias, recuperação de valor, ativos estressados e coordenação estratégica de investimentos complexos. Ao longo dos últimos anos, a Gestora desenvolveu atuação relevante em processos envolvendo recuperação judicial, conflitos societários, renegociação com credores, reorganizações societárias, monitoramento de litígios estratégicos e estruturação de alternativas negociais e jurídicas voltadas à preservação e maximização de valor de investimentos. A Genial Gestão conta ainda com atuação integrada entre frentes financeiras, jurídicas e estratégicas, além da sinergia com outras áreas do Grupo Genial, incluindo investment banking, mercado de capitais, advisory e estruturação financeira.

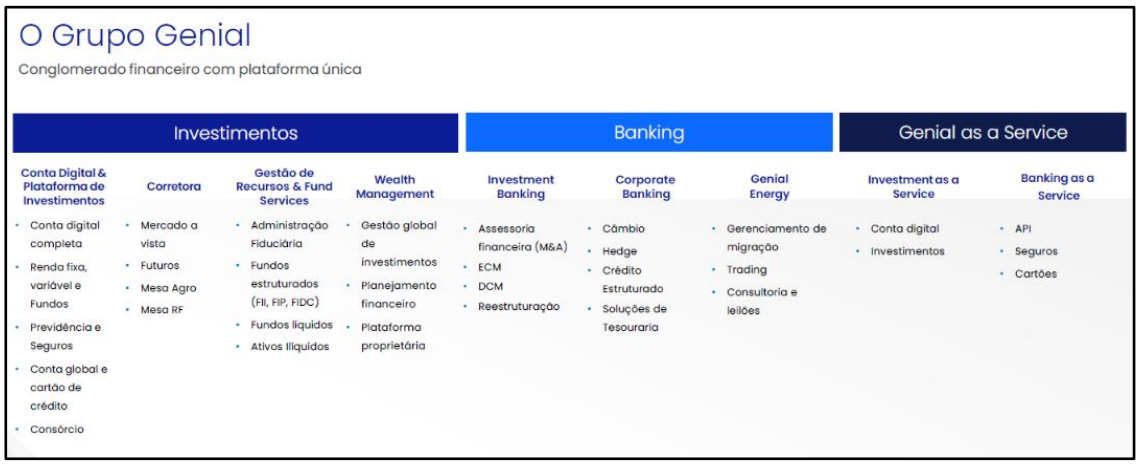


A Gestora iniciou suas atividades em setembro de 2015 e, devido à sua capacidade de execução e entrega, viu seu AUM (assets under management) crescer exponencialmente, saindo de R$ 707,7 milhões (setecentos e sete milhões e setecentos mil reais) de AUM em dezembro de 2016 para aproximadamente R$ 52 bilhões (cinquenta e dois bilhões de reais) em 2025, de acordo com o Ranking de Gestão ANBIMA, os quais estão distribuídos em mais de 120 (cento e vinte) fundos de investimento de diversas classes (FII, FIP, FIDC, FIM e Renda Fixa), colocando a Gestora entre as maiores do Brasil. Parte relevante da atuação da Genial Gestão está concentrada justamente em mandatos envolvendo estruturas complexas, ativos ilíquidos e situações de stress, incluindo 22 (vinte e dois) fundos originalmente estruturados por terceiros e posteriormente assumidos pela Gestora em contextos de reestruturação, conflitos, deterioração operacional, necessidade de recuperação de valor ou aceleração de processos de desinvestimento.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0



A Genial Gestão conta com um time de gestão completo, com profissionais dedicados diretamente aos fundos geridos, além do apoio das áreas de compliance, jurídico, risco, backoffice e TI. Sendo assim, os processos decisórios da Genial Gestão incluem a análise das áreas supracitadas, além de passarem por comitês internos, que contam com a presença de diretores e sócios das áreas envolvidas. A Genial Gestão busca refletir os altos padrões de integridade e valores éticos da alta administração, assegurar a conformidade com leis e regulamentos emanados por órgãos supervisores nacionais e estrangeiros, a aderência às políticas e procedimentos internos estabelecidos e garantir estrutura de controles internos que conduza à compreensão dos principais riscos decorrentes de fatores internos e externos incorridos pela organização, com vistas a assegurar que sejam identificados, avaliados, monitorados, controlados e testados de forma eficiente e eficaz. Essa estrutura multidisciplinar permite à Gestora atuar de forma integrada em frentes financeiras, estratégicas, societárias e jurídicas relacionadas aos investimentos acompanhados.



A Gestora ainda conta com a sinergia de outras áreas do Grupo Genial, como Investment Banking e Research, permitindo um apoio operacional estratégico e diferenciado para os negócios da Gestora. Em especial, em operações de mercado de capitais, o Grupo Genial possui ampla experiência, tendo realizado

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

ao longo de sua história mais de R$ 190 bilhões (cento e noventa bilhões de reais) em operações. Portanto, entendemos que a Gestora se beneficia da sinergia com diversas áreas do Grupo Genial para atuar em operações complexas, processos de investimento e desinvestimento, estruturação de alternativas estratégicas, coordenação de stakeholders e avaliação de potenciais eventos societários, financeiros e negociais de forma mais eficiente e integrada.

A Gestora possui experiência de geração de valor ao longo de toda a cadeia, que vai desde a estruturação até a gestão de fundos de investimentos, passando por processos de captação junto a investidores, sejam eles pessoas físicas ou institucionais. A equipe multidisciplinar de profissionais experientes confere ampla capacidade de atuação sobretudo na gestão e estruturação de ativos estressados, com experiência e track record comprovados nessa área. A Genial Gestão possui ainda experiência relevante na coordenação estratégica de situações complexas envolvendo múltiplos stakeholders, recuperação de valor e monitoramento contínuo de investimentos em contexto de stress.

Docusign Envelope ID: 3C96EDFC-0608-8CCA-82A1-B0C41066FCF0

CONCLUSÃO

A Classe já superou as etapas de aquisição e de estruturação da dívida de um ativo em uma das localizações mais valorizadas de São Paulo. O custo total do Ativo-Alvo, de aproximadamente R$ 71,3 milhões (setenta e um milhões e trezentos mil reais) considerando os investimentos em reconfiguração e *fit-out*, corresponde a cerca de 59% (cinquenta e nove por cento) do valor de mercado de R$ 120,0 milhões (cento e vinte milhões de reais) apurado no Laudo de Avaliação. A 2ª Emissão reforça a liquidez da Classe durante a implantação e a estabilização da operação, abrindo caminho para a geração de renda e para a captura do ganho de capital na saída.

Com base nas premissas e considerações deste Estudo, a Gestora entende que a estrutura é capaz de proporcionar às Cotas A rentabilidade compatível com a meta de CDI + 6,00% (seis por cento) a.a., composta por rendimentos decorrentes do NOI do Ativo-Alvo e, preponderantemente, pelo ganho de capital na alienação ao final do prazo de 5 (cinco) anos, líquida das taxas e encargos da Classe e após o pagamento integral das obrigações do CRI.

Para as Cotas B, as projeções indicam recebimento residual de aproximadamente R$ 38,9 milhões (trinta e oito milhões e novecentos mil reais) ao final do quinto ano, após a liquidação das obrigações da Classe e o atendimento dos direitos prioritários das Cotas A, conforme a ordem de alocação de recursos prevista no Regulamento. Esse resultado decorre da participação da Subclasse B no excedente econômico da operação, estando sujeito à absorção prioritária de perdas em razão de sua posição subordinada.

A conclusão ora apresentada não representa qualquer garantia, presente ou futura, de rentabilidade das cotas, não existindo qualquer garantia por parte da Gestora, do Administrador, do Coordenador Líder ou de qualquer outro prestador de serviços quanto à obtenção da rentabilidade esperada.

AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO CUSTODIANTE, DOS DISTRIBUIDORES OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

ANTES DE SUBSCREVER AS NOVAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM AVALIAR OS RISCOS E INCERTEZAS DESCRITOS NO PROSPECTO, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA, À EXECUÇÃO DAS OBRAS, À VACÂNCIA, À INADIMPLÊNCIA, À ALAVANCAGEM, ÀS GARANTIAS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO, À SUBORDINAÇÃO, À LIQUIDEZ DAS COTAS, À ALIENAÇÃO DO ATIVO-ALVO E À ELABORAÇÃO DO ESTUDO PELA GESTORA.

A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA, NEM DEVE SER CONSIDERADA, PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

13 de novembro de 2026

DocuSigned by
Rodrigo Selles
Assinado por: RODRIGO NELSON BRUM SELLES:07501674752
CPF: 07501674752
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2026 | 05:42:30 PST
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
034D1FCA27B2449...

DocuSigned by
Flavio Paiva
Assinado por: FLAVIO MARANGONI PAIVA:07645580720
CPF: 07645580720
Data/Hora da Assinatura: 13/11/2026 | 14:27:23 PST
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SID
548D7D6EB9DD458...

GENIAL GESTÃO LTDA.

Assinado por:
Natália Parente
43E6BD48067B4B3...
Assinado por:
Felipe Soares
DDB19FBE77644F9...

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1.	Prestadores de serviços	Nome	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor:	GENIAL GESTÃO LTDA	22.119.959/0001-83	Av Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, conj. 91 parte, Itaim Bibi, CEP: 04.538-132	(11) 7659-5095
1.2	Custodiante:	BANCO GENIAL S.A.	45.246.410/0001-55	PR DE BOTAFOGO, 228, SALA 907, BOTAFOGO - RIO DE JANEIRO/RJ, CEP: 22.250-040	(21) 3293-3000
1.3	Auditor Independente:	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.	57.755.217/0001-29	R. Verbo Divino, 1400 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04719-002	(11) 2183-3000
1.4	Formador de Mercado:				
1.5	Distribuidor de cotas:	BANCO GENIAL S.A.	45.246.410/0001-55	PR DE BOTAFOGO, 228, SALA 907, BOTAFOGO - RIO DE JANEIRO/RJ, CEP: 22.250-040	(21) 3293-3000
1.6	Consultor Especializado:				
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:				
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**	**Nome**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**

Adicionar Linha

2.	Investimentos do FII
2.1	Descrição dos negócios realizados no período

Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos (R$)	Origem dos recursos
Melo Alves 645 (São Paulo/SP) - 79 unidades e 1 loja	Reconfiguração, fit-out e exploração das unidades por locação residencial multifamily (long stay e short stay), com posterior alienação, conforme a política de investimento da Classe.	57.600.000,00	1ª emissão de cotas e securitização (CRI Opea)

Adicionar Linha

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 seguirá executando sua política de investimentos, em linha com as diretrizes estabelecidas em seu regulamento, buscando ampliar seu patrimônio e consolidar um portfólio, com foco na segurança e na qualidade dos investimentos.

4.	Análise do administrador sobre:
4.1	Resultado do fundo no exercício findo:
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo:

O Brasil manteve crescimento econômico em um cenário ainda marcado por juros elevados e uma política monetária restritiva. Ao longo do período, o Banco Central manteve a Selic em patamares elevados, iniciando um ciclo gradual de redução dos juros apenas em março de 2026. Ainda assim, a expectativa de flexibilização monetária e a melhora das perspectivas para o mercado contribuíram para um ambiente mais favorável aos Fundos Imobiliários, que mantiveram trajetória de valorização no período, com alta de aproximadamente 10% do IFIX nos doze meses encerrados em junho de 2026.

4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira

A Classe tem por objetivo investir em imóvel ou conjunto de imóveis destinados à exploração econômica predominantemente por meio de locação no formato multifamily, direta ou indiretamente, incluindo a realização de reformas, adaptações e melhorias necessárias à adequação dos imóveis ao uso pretendido. Para alcançar o objetivo da Classe, a Classe buscará investir preponderantemente em Ativos-Alvo que provejam geração de renda à Classe e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes ou em desenvolvimento, observado o disposto em Regulamento.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Entregar como documento anexo (em formato PDF).

	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII			
6.	**Relação de ativos imobiliários**	**Valor (R$)**	**Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)**	**Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período**

Adicionar Linha

6.1 Critérios utilizados na referida avaliação

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são atualizados conforme as condições estabelecidas nos termos de securitização. As cotas de fundos de investimento imobiliário (negociados em Bolsa) são registradas pelo custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos, sendo valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A., desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

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.

7. **Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes**

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R$)	Partes no processo:	Principais fatos	Chance de perda (provável, possível ou	Análise de impacto em caso de perda do processo

Adicionar Linha

8. **Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes**

Nº do Processo	Valores Envolvidos	Causa da contingência

Adicionar Linha

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:

Endereço físico:	Praia de Botafogo, 228, sala 907-parte, Botafogo, CEP 22.250-906, Rio de Janeiro/RJ
Endereço eletrônico:	https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/FundsSelect

10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.

(i) email: assembleia@genial.com.vc; telefones: (11) 2137-8888, (21) 2169-9999 para esclarecimentos julgados necessários.
(ii)A manifestação de voto e, conforme o caso, a via original ou cópia reprográfica do instrumento de mandato, devidamente autenticada, ou pedidos de esclarecimentos deverá(ão) ser encaminhado(s) por escrito à Administradora no seguinte endereço aos cuidados do Sr. Rodrigo Godoy, com endereço na PR DO BOTAFOGO. 228, SALA 907 - RIO DE JANEIRO -RJ; CEP: 22.250-040, ou por meio do e-mail: assembleia@genial.com.vc

10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.

i) A identificação dos cotistas é realizada mediante a apresentação de documentos comprobatórios, nos casos de voto presencial ou a distância.

ii) Conforme o Regulamento do Fundo e Anexo(s) descritivo(s), as deliberações da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por escrito, dirigida pelo Administrador a cada Cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, cuja resposta deverá ser enviada pelos Cotistas ao Administrador no prazo máximo de 30 (trinta) ou 15 (quinze) dias, conforme se trate de Assembleia Geral ordinária ou extraordinária ou Assembleia Especial ordinária ou extraordinária, observadas as formalidades previstas nos arts. 13, 14 e 37 da Resolução CVM 175. Em caso de deliberação mediante consulta formal, para fins de cálculo de quórum de deliberação, serão considerados presentes todos os Cotistas, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos no Regulamento e Anexo(s) descritivo(s). O comunicado de consulta formal enviado pelo Administrador informará o prazo em que será divulgada a apuração dos votos, nos termos do art. 37 da Resolução CVM 175.

iii) Para a participação à distância, os cotistas enviarão o voto, juntamente com os documentos comprobatórios, no endereço eletrônico indicado na Convocação, dentro do prazo limite estabelecido. Poderão, também, conforme o caso, proferir o voto em sistema eletrônico de assembleia virtual disponibilizado pelo Administrador. Todos os procedimentos, regras e prazos estarão dispostos no Edital de Convocação

10.4 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

As deliberações da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, para resposta nos prazos previstos para convocação das Assembleias Gerais ou Especiais de Cotistas previstos no item acima, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 13, 14 e 37 da Resolução CVM 175.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

Taxa de Administração. Será cobrada Taxa de Administração, sobre o patrimônio líquido
da Classe, nos seguintes parâmetros:
(i) Valor da Taxa: 0,17% (dezessete centésimos por cento) ao ano (base 252 dias), observado
o valor mínimo mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais).
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal.
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.

Valor pago no ano de referência (R$):	120.000,00	% sobre o patrimônio contábil:	0,17%	% sobre o patrimônio a valor	0,17%

12.	Governança
12.1	Representante(s) de cotistas

Representante 1

Nome:		Idade:	
CPF:		E-mail:	
Profissão:		Formação Acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):			
Valor pago no ano de referência (R$):		% sobre o patrimônio contábil:	
% sobre o patrimônio a valor de mercado:		Quantidade de cotas detidas do FII:	
Quantidade de cotas do FII compradas no período:		Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	
Data da eleição em Assembleia Geral:		Término do Mandato:	

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

Adicionar Linha

Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato

Adicionar Linha

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

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

Representante 2

Nome:		Idade:	
CPF:		E-mail:	
Profissão:		Formação Acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):			
Valor pago no ano de referência (R$):		% sobre o patrimônio contábil:	
% sobre o patrimônio a valor de mercado:		Quantidade de cotas detidas do FII:	
Quantidade de cotas do FII compradas no período:		Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	
Data da eleição em Assembleia Geral:		Término do Mandato:	

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

Adicionar Linha

Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato

Adicionar Linha

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

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

Representante 3

Nome:		Idade:	
CPF:		E-mail:	
Profissão:		Formação Acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):			
Valor pago no ano de referência (R$):		% sobre o patrimônio contábil:	
% sobre o patrimônio a valor de mercado:		Quantidade de cotas detidas do FII:	
Quantidade de cotas do FII compradas no período:		Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	
Data da eleição em Assembleia Geral:		Término do Mandato:	

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

Adicionar Linha

Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato

Adicionar Linha

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos	
Evento	**Descrição**
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

Representante 4			
Nome:		Idade:	
CPF:		E-mail:	
Profissão:		Formação Acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):			
Valor pago no ano de referência (R$):		% sobre o patrimônio contábil:	
% sobre o patrimônio a valor de mercado:		Quantidade de cotas detidas do FII:	
Quantidade de cotas do FII compradas no período:		Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	
Data da eleição em Assembleia Geral:		Término do Mandato:	

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

Adicionar Linha

Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato

Adicionar Linha

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos	
Evento	**Descrição**
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

Representante 5			
Nome:		Idade:	
CPF:		E-mail:	
Profissão:		Formação Acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):			
Valor pago no ano de referência (R$):		% sobre o patrimônio contábil:	
% sobre o patrimônio a valor de mercado:		Quantidade de cotas detidas do FII:	
Quantidade de cotas do FII compradas no período:		Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	
Data da eleição em Assembleia Geral:		Término do Mandato:	

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

Adicionar Linha

Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato

Adicionar Linha

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos	
Evento	**Descrição**
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	RODRIGO DE GODOY	Idade:	53
CPF:	006.651.417-77	E-mail:	atendimentocvm.banco@genial.com.vc
Profissão:	Diretor	Formação Acadêmica:	Administrador
Data de início na função:	23/01/2019	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

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

Adicionar Linha

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

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

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

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%	1	50.000,00	20,00%		100,00%
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1	200.000,00	80,00%		100,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte

Adicionar Linha

15. Política de divulgação de informações

15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.

A Política de Divulgação de Fato Relevante do Administrador estabelece diretrizes e procedimentos a serem por ele observados quando da divulgação de fato relevante. Vale destacar que a divulgação de fato relevante deve ocorrer imediatamente após a ciência, pelo Administrador, do fato que o motivou. No mesmo sentido, a divulgação dos fatos relevantes deverá ocorrer de modo a garantir aos cotistas e aos demais investidores o acesso às informações completas e tempestivas, assegurando a igualdade e a transparência da transmissão dessa informação a todos os interessados, sem privilegiar alguns em detrimento de outros. A divulgação dos fatos relevantes se dará por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página CVM, da página do Administrador na rede mundial de computadores, e, da entidade administradora de mercado organizado onde as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação, quando for o caso, sem prejuízo de outro meio que o Administrador entenda necessário.

15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo:
https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/196

15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo:
https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/196

15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.

O Administrador possui equipes direcionadas para assegurar o cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

Validar e Exportar

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

MANIFESTAÇÃO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANIFESTAÇÃO DE VOTO

À

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora do **MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ref.: **Manifestação de Voto referente à assembleia geral de cotistas do Melo Alves Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada a ser oportunamente convocada pela Administradora após o encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª emissão do Fundo**

[*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] ("Investidor"), na qualidade de cotista da classe única de cotas ("Classe" e "Cotas", respectivamente) do **MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 64.056.494/0001-09 ("Fundo" ou "Classe"), administrado pelo **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 (parte), CEP 22250- 040, inscrito no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", nos termos do Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002 ("Administradora") e gerido pela **GENIAL GESTÃO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 91 parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83 ("Gestora"), manifesta o seu voto em assembleia geral de cotistas do Fundo a ser oportunamente convocada, nos termos abaixo previstos.

A presente Manifestação de Voto destina-se ao exercício, pelo Investidor, enquanto cotista da Classe do Fundo, de seu direito de voto na assembleia geral de cotistas ("Assembleia Geral de Conflito de Interesses"), a ser convocada pela Administradora, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, conforme voto abaixo formalizado, a qual terá por objeto **DELIBERAR** sobre**:**

(a) tendo em vista que a aprovação por meio da *"Assembleia Geral Extraordinária do Fundo*", realizada em 06 de novembro de 2026, da possível aquisição e/ou alienação pela Classe, na forma prevista no Regulamento, de Ativos-Alvo (exceto Imóveis) e Ativos de Liquidez ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou

pela Gestora (incluindo Pessoas Ligadas) bem como adquirir e/ou alienar Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima ("Ativos Conflitados"), **ratificar** a referida aquisição e/ou alienação pela Classe dos Ativos Conflitados, observados os critérios de elegibilidade descritos abaixo configurar-se-á um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175; e

(b) tendo em vista a aprovação da contratação da **ANTONELLA REALTY LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o n. 56.339.358/0001-06, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Sampaio Vidal, nº 440, Jardim Paulistano, 01443-000 ("Antonella") (ou outra sociedade limitada que venha a sucedê-la, nos termos da legislação) ou de Pessoas Ligadas à Antonella e/ou ao Administrador e/ou ao Gestor ou sociedades de seu respectivo grupo econômico, por meio da *"Assembleia Geral Extraordinária do Fundo*", realizada em 06 de novembro de 2026, a ratificação de sua contratação, por ter controle indireto comum a Gestora e a Administradora, podendo, tais empresas, desde que tenham por objeto social, dentre outros, atividades de consultoria em gestão patrimonial, gestão e administração de propriedade imobiliária, prestarem os serviços de gestão direta, controle e operação sobre os Imóveis que compõem ou venham a compor a carteira do Fundo, tendo em vista que tal contratação configurar-se-á um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175 ("Operadora Imobiliária" e, quando em conjunto com os Ativos Conflitados, simplesmente "Situações de Conflito de Interesses").

Os critérios a serem observados para que o Fundo possa realizar a aquisição de Ativos Conflitados ("Critérios de Elegibilidade") são os seguintes:

(i) Se para aquisição de cotas de outros fundos de investimento:

a. as aquisições cotas de fundos de investimento deverão observar o limite de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

b. cotas de fundos de investimento que invistam, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários por meio, preponderantemente, da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, não devem possuir alavancagem superior a 100% (cem por cento) de seu patrimônio;

c. as cotas de fundos de investimento deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários; e

d. as cotas tenham sido objeto de oferta realizada nos termos da regulamentação aplicável.

(ii) Se para aquisição de ativos que se enquadrem como títulos de renda fixa:

a. possuir previsão de remuneração:

(I) pós-fixada;

(II) pré-fixada; ou

(III) indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"); (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (4) por taxa de juros pré-fixadas; ou (5) por outro índice oficial.

b. o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;

c. no caso de CRI, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; e

d. ser objeto de registro na B3, conforme aplicável.

Para fins desta Manifestação de Voto, considera-se como "Ativos-Alvo", exceto por Imóveis (conforme definido em Regulamento), os seguintes valores mobiliários e ativos financeiros: **(a)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(b)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(c)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(d)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(e)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário; **(f)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e **(g)** letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

Para fins desta Manifestação de Voto, considera-se como "Ativos de Liquidez": cotas de fundos de investimento financeiros ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez ou por força do cronograma físico-financeiro das obras, bem como em derivativos para fins de proteção patrimonial, contanto que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas, nos termos e limites da Resolução CVM nº 175 e demais normas aplicáveis.

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

O voto manifestado por meio desta Manifestação de Voto será computado pela Administradora para fins de apuração dos quóruns de deliberação da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, quando de sua realização, e registrado na respectiva ata, nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento, observada a implementação das condições suspensivas abaixo previstas.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES

As matérias a serem submetidas à Assembleia Geral de Conflito de Interesses, que configuram atos de potencial conflito de interesses do Fundo, como a aquisição e/ou alienação pela classe única de cotas do Fundo, dos Ativos Conflitados, assim como a ratificação de contratação da Operadora Imobiliária, haja vista que tal situação é considerada um potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM n° 175, devem ser deliberadas previamente pelos cotistas do Fundo, e deverão ser aprovadas por meio da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, por cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Conflito de Interesses; e (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas do Fundo emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) cotistas.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses acima descrita, a Assembleia Geral de Conflito de Interesses será oportunamente convocada pela Administradora do Fundo após o encerramento da oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo e disponibilização do respectivo anúncio de encerramento da oferta.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DE GOVERNANÇA", CONSTANTES DO PROSPECTO DEFINITIVO.

Com relação à ordem do dia a ser submetida à Assembleia Geral de Conflito de Interesses, o **INVESTIDOR**, na qualidade de cotista do Fundo, exerce o seu direito de voto, por meio desta Manifestação de Voto, da seguinte forma:

MANIFESTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA GERAL DE CONFLITO DE INTERESSES

a) tendo em vista que a aprovação por meio da *"Assembleia Geral Extraordinária do Fundo"*, realizada em 06 de novembro de 2026, da possível aquisição e/ou alienação pela Classe, na forma prevista no Regulamento, de Ativos-Alvo (exceto Imóveis) e Ativos de Liquidez ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo Pessoas Ligadas) bem como adquirir e/ou alienar Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima ("Ativos Conflitados"), **ratificar** a referida aquisição e/ou alienação pela Classe dos Ativos Conflitados, observados os critérios de elegibilidade descritos abaixo configurar-se-á um potencial

conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175:

Favor	**Contra**	**Abstenção**
☐	☐	☐

b) tendo em vista a aprovação da contratação da **ANTONELLA REALTY LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o n. 56.339.358/0001-06, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Sampaio Vidal, nº 440, Jardim Paulistano, 01443-000 ("Antonella") (ou outra sociedade limitada que venha a sucedê-la, nos termos da legislação) ou de Pessoas Ligadas à Antonella e/ou ao Administrador e/ou ao Gestor ou sociedades de seu respectivo grupo econômico, por meio da *"Assembleia Geral Extraordinária do Fundo*", realizada em 06 de novembro de 2026, a ratificação de sua contratação, por ter controle indireto comum a Gestora e a Administradora, podendo, tais empresas, desde que tenham por objeto social, dentre outros, atividades de consultoria em gestão patrimonial, gestão e administração de propriedade imobiliária, prestarem os serviços de gestão direta, controle e operação sobre os Imóveis que compõem ou venham a compor a carteira do Fundo, tendo em vista que tal contratação configurar-se-á um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175 ("Operadora Imobiliária" e, quando em conjunto com os Ativos Conflitados, simplesmente "Situações de Conflito de Interesses"):

Favor	**Contra**	**Abstenção**
☐	☐	☐

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia desta Manifestação de Voto está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, cumulativamente: (i) à efetiva subscrição e integralização, pelo **INVESTIDOR**, de Cotas do Fundo, de forma que o **INVESTIDOR** se torne cotista do Fundo; e (ii) à efetiva convocação, pela Administradora, da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia contemple as matérias objeto desta Manifestação de Voto.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

(A) O **INVESTIDOR** declara para todos os fins que, antes de firmar a presente Manifestação de Voto, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do *"Prospecto Definitivo de*

Distribuição Pública Primária de Novas Cotas da 2ª Emissão da Subclasse "A" e da Subclasse "B" da Classe Única do Melo Alves Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada" ("Prospecto Definitivo") e do Manual de Exercício de Voto (conforme abaixo definido), anexo ao Prospecto Definitivo, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima manifestada.

(B) A presente Manifestação de Voto **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha a ser firmada, será dada sob as condições suspensivas de o **INVESTIDOR** tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e de a Assembleia Geral de Conflito de Interesses ser efetivamente convocada; **(iii)** não é irrevogável e irretratável; **(iv)** assegura a possibilidade de voto contrário às propostas a serem submetidas à Assembleia Geral de Conflito de Interesses, bem como de abstenção; **(v)** será dada por investidores que, antes de firmar esta Manifestação de Voto, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto Definitivo, no "*Manual de Exercício de Voto*" ("Manual de Exercício de Voto") e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro.

(C) O **INVESTIDOR** declara, para todos os fins, que não se enquadra em qualquer das hipóteses de vedação ao exercício do direito de voto previstas no Regulamento e na Resolução CVM nº 175, estando ciente de que, caso se enquadre em qualquer das referidas hipóteses, o voto objeto desta Manifestação de Voto não será computado.

(D) De acordo com a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada ("Lei Geral de Proteção de Dados"), e com as demais instruções, normativos e decisões da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), o **INVESTIDOR** declara ter ciência da necessidade da coleta das suas informações, inclusive dados pessoais na forma da Lei Geral de Proteção de Dados, e consente com o uso e tratamento de tais informações pela Administradora e pela Gestora, conforme seja necessário com a exclusiva finalidade de permitir o devido cômputo do voto e a participação do **INVESTIDOR** na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, sendo permitida, inclusive, a sua disponibilização e compartilhamento junto a qualquer autoridade que necessite acessar e/ou tratar tais informações em razão da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, sendo certo que, para todos os fins de direito, o tratamento de tais informações não configura qualquer infração à Lei Geral de Proteção de Dados ou à ANPD, e será realizado atendendo aos princípios e normas aplicáveis.

(E) A presente Manifestação de Voto poderá ser revogada e retratada, pelo **INVESTIDOR**, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da realização da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua formalização, ou seja, de forma eletrônica. Dessa forma, o **INVESTIDOR** poderá revogar a Manifestação de Voto mediante (1) comunicação encaminhada

à Administradora por correio eletrônico para [•]; ou (2) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia Geral de Conflito de Interesses, via sistema a ser disponibilizado pela Administradora.

(F) A presente Manifestação de Voto ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

Exceto quando definido diferentemente nesta Manifestação de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo ("Regulamento").

[Local], [dia] de [mês] de 2026.

[*nome do Investidor PJ*]

_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

{OU}

_____

[*nome do Investidor PF*]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DO MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, CEP 22250-040, CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", nos termos do Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, organizado sob uma única classe, inscrito no CNPJ sob o nº 64.056.494/0001-09 ("Fundo" ou "Classe"), constituído sob a forma de condomínio fechado, por prazo indeterminado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 175") e pelo seu Regulamento (conforme abaixo definido), gerido pela **GENIAL GESTÃO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 91 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83 ("Gestora"), vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral extraordinária de cotistas a ser realizada, a qual será convocada a fim de deliberar sobre a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, na forma do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, que terá as características abaixo descritas ("Assembleia Geral de Conflito de Interesses").

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no *"Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária de Novas Cotas da 2ª Emissão da Subclasse "A" e da Subclasse "B" da Classe Única do Melo Alves Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada"* ("Prospecto").

Convocação da Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia Geral 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 2ª (segunda) emissão do Fundo ("2ª Emissão" e "Oferta", respectivamente), em dia, local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos do art. 7.6. do regulamento do Fundo ("Regulamento").

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia Geral de Cotistas

Após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, será convocada Assembleia Geral de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação:

(a) tendo em vista que a aprovação por meio da *"Assembleia Geral Extraordinária do Fundo*", realizada em 06 de novembro de 2026, da possível aquisição e/ou alienação pela Classe, na forma prevista no Regulamento, de Ativos-Alvo (exceto Imóveis) e Ativos de Liquidez ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo Pessoas Ligadas) bem como adquirir e/ou alienar Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima ("Ativos Conflitados"), **ratificar** a referida aquisição e/ou alienação pela Classe dos Ativos Conflitados, observados os critérios de elegibilidade descritos abaixo configurar-se-á um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175; e

(b) tendo em vista a aprovação da contratação da **ANTONELLA REALTY LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o n. 56.339.358/0001-06, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Sampaio Vidal, nº 440, Jardim Paulistano, 01443-000 ("Antonella") (ou outra sociedade limitada que venha a sucedê-la, nos termos da legislação) ou de Pessoas Ligadas à Antonella e/ou ao Administrador e/ou ao Gestor ou sociedades de seu respectivo grupo econômico, por meio da *"Assembleia Geral Extraordinária do Fundo*", realizada em 06 de novembro de 2026, a ratificação de sua contratação, por ter controle indireto comum a Gestora e a Administradora, podendo, tais empresas, desde que tenham por objeto social, dentre outros, atividades de consultoria em gestão patrimonial, gestão e administração de propriedade imobiliária, prestarem os serviços de gestão direta, controle e operação sobre os Imóveis que compõem ou venham a compor a carteira do Fundo, tendo em vista que tal contratação configurar-se-á um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175 ("Operadora Imobiliária" e, quando em conjunto com os Ativos Conflitados, simplesmente "Situações de Conflito de Interesses").

Os critérios a serem observados para que o Fundo possa realizar a aquisição de Ativos Conflitados ("Critérios de Elegibilidade") são os seguintes:

(i) Se para aquisição de cotas de outros fundos de investimento:
   a. as aquisições cotas de fundos de investimento deverão observar o limite de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
   b. cotas de fundos de investimento que invistam, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários por meio, preponderantemente, da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, não devem possuir alavancagem superior a 100% (cem por cento) de seu patrimônio;

c. as cotas de fundos de investimento deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários; e

d. as cotas tenham sido objeto de oferta realizada nos termos da regulamentação aplicável.

(ii) Se para aquisição de ativos que se enquadrem como títulos de renda fixa:

a. possuir previsão de remuneração:

(I) pós-fixada;

(II) pré-fixada; ou

(III) indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"); (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (4) por taxa de juros pré-fixadas; ou (5) por outro índice oficial.

b. o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;

c. no caso de CRI, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; e

d. ser objeto de registro na B3, conforme aplicável.

Para fins da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, considera-se como "Ativos-Alvo", exceto por Imóveis (conforme definido em Regulamento), os seguintes valores mobiliários e ativos financeiros: **(a)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(b)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(c)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(d)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(e)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário; **(f)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e **(g)** letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

Para fins da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, considera-se como "Ativos de Liquidez": cotas de fundos de investimento financeiros ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez ou por força do cronograma físico-financeiro das obras, bem como em derivativos para fins de proteção

patrimonial, contanto que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas, nos termos e limites da Resolução CVM nº 175 e demais normas aplicáveis.

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

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DE GOVERNANÇA", BEM COMO A SEÇÃO "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS", CONSTANTES DO PROSPECTO.

Quem poderá participar da Assembleia Geral de Cotistas

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Conflito de Interesses os cotistas da classe única do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

Quóruns de instalação e deliberação

As deliberações da Assembleia Geral de Conflito de Interesses deverá ser aprovada por cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das cotas presentes na Assembleia Geral de Conflito de Interesses; e (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas do Fundo emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii.b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Como participar da Assembleia Geral de Cotistas

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia Geral de Conflito de Interesses e observados os requisitos da regulamentação aplicável, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio eletrônico, manifestar desde já o seu voto, conforme minuta anexa ao Prospecto da Oferta ("Manifestação

de Voto"), por meio da qual o próprio Investidor manifesta seu voto, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à ordem do dia, o qual será computado na Assembleia Geral de Conflito de Interesses quando de sua convocação e realização.

A Manifestação de Voto será facultativa e estará sob as condições suspensivas de que (i) o respectivo Investidor efetivamente se torne Cotista do Fundo; e (ii) a Assembleia Geral de Conflito de Interesses seja efetivamente convocada pela Administradora, com ordem do dia que contemple as matérias objeto da Manifestação de Voto.

A Manifestação de Voto somente poderá ser firmada por Investidor que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as matérias a serem votadas na respectiva Assembleia Geral de Conflito de Interesses.

A Manifestação de Voto **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha a ser firmada, será dada sob as condições suspensivas de o **INVESTIDOR** tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e de a Assembleia Geral de Conflito de Interesses ser efetivamente convocada; **(iii)** não é irrevogável e irretratável; **(iv)** assegura a possibilidade de voto contrário às matérias a serem submetidas à Assembleia Geral de Conflito de Interesses, bem como de abstenção; **(v)** será dada por investidores que, antes de firmar a Manifestação de Voto, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, neste Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que, havendo alteração significativa de cotistas ou patrimônio líquido, haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

A eficácia da Manifestação de Voto está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), cumulativamente: (i) à efetiva subscrição e integralização, pelo Investidor, de cotas do Fundo, de forma que o Investidor se torne cotista do Fundo; e (ii) à efetiva convocação da Assembleia Geral de Conflito de Interesses pela Administradora.

A Manifestação de Voto poderá ser revogada e retratada, pelo Investidor, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da realização da Assembleia Geral de Conflito de Interesses que vier a ser convocada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua formalização, ou seja, de forma eletrônica. Dessa forma, o Investidor poderá revogar a Manifestação de Voto mediante (1) comunicação encaminhada à Administradora por correio eletrônico para [•]; ou (2) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia Geral de Conflito de Interesses, via sistema a ser disponibilizado pela Administradora.

Em que pese a disponibilização da Manifestação de Voto, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação direta dos Cotistas na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, quando de sua convocação, para deliberar sobre as situações de possível conflito de interesses, nos termos do inciso IV do artigo 12 do

Anexo Normativo III da Resolução CVM n° 175, sendo certo que tais situações de possível conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação prévia de cotistas do Fundo reunidos em assembleia de conflito de interesse, conforme quórum previsto no regulamento do Fundo e na Resolução CVM n° 175.

Esclarecimentos Adicionais

A Administradora disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral de Conflito de Interesses.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Geral de Conflito de Interesses, os cotistas poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ
At.: Rodrigo de Godoy
E-mail: middleadm@genial.com.vc
Website: www.genialinvestimentos.com.br

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia Geral de Conflito de Interesses estarão à disposição dos cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administradora: *Website: https://www.genialinvestimentos.com.br/* (Para acessar os demais documentos da Oferta e da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, neste *Website* clicar em "Administração Fiduciária", em seguida em "Fundos Administrados", em seguida clicar em "Melo Alves Fundos de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o documento desejado); e

Fundos.Net: *Website:* https://www.gov.br/cvm/pt-br (Para acessar os demais documentos da Oferta e da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, neste *Website* acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise" ou em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", conforme o caso, selecionar "2026 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, então, localizar o documento desejado).

PROSPECTO DEFINITIVO

DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE NOVAS COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA SUBCLASSE "A" E DA SUBCLASSE "B" DA CLASSE ÚNICA DO

MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

LUZ CAPITAL MARKETS