

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DA MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ nº 60.355.424/0001-09**

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 913, CEP 22.250-040, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 27.652.684/0001-62, autorizada a administrar carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 6.819, de 17 de maio de 2002, na qualidade de administradora ("Administrador") da **MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.355.424/0001-09, classe de cotas do **MAG MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 60.395.755/0001-64 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), regida pelo regulamento do Fundo ("Regulamento") e pelo anexo descritivo da Classe ("Anexo"), pela parte geral e pelo Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, e a **MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Travessa Belas Artes, 15, sala 801 parte, CEP 20.060-000, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 37.760.334/0001-73, autorizada a gerir carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 18.576, de 24 de março de 2021, na qualidade de gestora ("Gestora"), nos termos deliberados e aprovados pelos cotistas da Classe ("Cotistas") no âmbito da assembleia especial extraordinária de cotistas, realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal, disponibilizada pelo Administrador em 13 de março de 2026 e cuja apuração dos votos ocorreu em 30 de março de 2026 ("Assembleia"), por meio da qual foi aprovada a autorização para que a Classe realize a sua 2ª (segunda) emissão de novas cotas ("Novas Cotas" e "Emissão", respectivamente), renunciando o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas pelos Cotistas, as quais serão distribuídas por meio de rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente) e demais leis e regulamentações aplicáveis, **RESOLVEM** rerratificar as condições, conforme adiante descritas, da Emissão e da Oferta.

Nos termos dispostos na Assembleia, foi outorgado à Gestora e à Administradora a definição do Montante Inicial da Oferta (conforme definido na Assembleia), da quantidade de Novas Cotas a serem emitidas e do preço de emissão das Novas Cotas.

Nesse sentido, fica estabelecido que (i) o Montante Inicial da Oferta será de R\$ 21.500.008,20 (vinte e um milhões, quinhentos mil e oito reais e vinte centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo); (ii) a quantidade inicial de Novas Cotas a serem emitidas será de 2.171.718 (dois milhões, cento e setenta e um mil, setecentas e dezoito) novas cotas; e (iii) o preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos) por Nova Cota, de forma que as características da Emissão e da Oferta passarão a vigorar conforme abaixo:

<b>Regime de Distribuição das Novas Cotas:</b>	Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.
<b>Montante Inicial da Oferta:</b>	O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 21.500.008,20 (vinte e um milhões, quinhentos mil e oito reais e vinte centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) (" <u>Montante Inicial da Oferta</u> "), observada a possibilidade de redução em razão de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).
<b>Quantidade de Novas Cotas:</b>	Serão emitidas, inicialmente, 2.171.718 (dois milhões, cento e setenta e um mil, setecentas e dezoito) novas cotas (" <u>Novas Cotas</u> "), observada a possibilidade de redução em razão de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).
<b>Valor Unitário:</b>	O valor unitário das Novas Cotas será equivalente a R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) (" <u>Valor Unitário</u> ").
<b>Preço de Subscrição:</b>	O preço de subscrição das Novas Cotas será de R\$ 10,00 (dez reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo).
<b>Lote Adicional:</b>	Não haverá lote adicional na presente Oferta.
<b>Coordenador Líder:</b>	<b>KEA CAPITAL MARKETS LTDA.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Queiroz Filho 1700 - Torre C, Conj. 408, Vila Leopoldina, CEP 05319-000, inscrita no CNPJ sob o nº 55.440.852/0001-91, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (" <u>Coordenador Líder</u> ")

**Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:**

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definido) (“Distribuição Parcial”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 1.000.008,90 (um milhão e oito reais e noventa centavos), equivalente a 101.011 cotas (cento e um mil e onze) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”).

Caso a quantidade de Novas Cotas equivalente ao Montante Mínimo da Oferta não seja subscrita e integralizada até o fim do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido), a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pela Classe nos Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Na hipótese de Distribuição Parcial, o saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

Será admitido o encerramento da Oferta mesmo em caso de distribuição parcial, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta.

Para os fins da Oferta, “Investimentos Temporários” significa os investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária. Depois de atingido o Montante Mínimo da Oferta, os investimentos temporários poderão ser quaisquer ativos previstos na política de investimento da Classe, nos termos do §2º do artigo 27 da Resolução CVM 175.

No âmbito da Oferta, não haverá a possibilidade de condicionamento prevista no artigo 74 da Resolução CVM 160, nos termos do artigo 75 da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais.

**Direito de Preferência:**

No âmbito da Emissão, os Cotistas renunciaram ao exercício do direito de preferência, observado que eventuais alterações nas características constantes nos demais documentos da Oferta não implicarão em necessidade de nova renúncia ao direito de preferência.

**Público-Alvo:**

A Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidor(es)”).

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

**NO ÂMBITO DA OFERTA NÃO SERÁ ADMITIDA A AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO CONSTITUÍDOS NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 11, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2020, CONFORME ALTERADA**

**Pessoas Vinculadas:**

Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 35”): (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Administrador, da Gestora e do escriturador das Novas Cotas (“Escriturador”) ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b)

controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder; (c) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, do Administrador e do Gestor, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor, pela Administradora, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 35.

Fica estabelecido que os investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimentos ou no boletim de subscrição da Oferta, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas ordens de investimento e boletins de subscrição da Oferta automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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

**Prazo de Colocação:**

As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e a Gestora, poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento (“Prazo de Colocação”).

**Procedimento de Distribuição:**

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

**Forma de Subscrição e Integralização:**

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”), e junto ao Escriturador, sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta.

As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista, (i) por meio de moeda corrente nacional, conforme previsto no documento de subscrição; ou (ii) mediante conferência de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) ou cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), observado que, no caso das cotas de FII, será considerado o valor de mercado das cotas a ser apurado com 1 (um) dia de antecedência à data de liquidação das Novas Cotas, e no caso dos CRI, será considerando o valor nominal unitário atualizado dos CRI na data de liquidação das Novas Cotas.

As Novas Cotas serão integralizadas pelo Valor Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, não sendo permitida a integralização de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados

pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo), observado o disposto nos documentos da Oferta.

Caso seja verificada falha na liquidação das Novas Cotas, as Novas Cotas poderão ser liquidadas de acordo com os procedimentos do Escriturador, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da primeira data de liquidação na B3.

**Critério de Rateio da Oferta:**

A quantidade total de Novas Cotas apresentada pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, será verificada diariamente (dentro da janela das 08:00 às 19:30 no sistema DDA) por ordem de chegada.

Se ao final de cada dia de cada Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme previsto no cronograma da Oferta) for verificado que a quantidade de Novas Cotas reservadas não atingiu o Montante Inicial da Oferta, todos os pedidos serão atendidos integralmente, independente do horário de recebimento pelo sistema DDA naquele dia, seguindo o critério de alocação por ordem de chegada, observados os procedimentos operacionais da B3:

(a) a alocação das Novas Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 dos documentos de subscrição enviados pelo Coordenador Líder diariamente (dentro da janela das 08:00 às 19:30);

(b) o Coordenador Líder informará à B3 a quantidade de Novas Cotas objeto de cada documento de subscrição, sendo certo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Novas Cotas, sendo vedada a aquisição de cotas fracionárias;

(c) a ordem cronológica de chegada dos documentos de subscrição será verificada quando for processada com sucesso pelo sistema DDA, administrado pela B3 para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do potencial Investidor, tampouco o momento em que o potencial Investidor efetuar a ordem de investimento junto ao Coordenador Líder;

(d) os documentos de subscrição enviados pelo Coordenador Líder via sistema DDA, por meio de arquivo eletrônico, todos as reservas contidas em um mesmo arquivo, serão consideradas com o mesmo horário de chegada;

(e) no caso de um potencial Investidor efetuar mais de um pedido de reserva, cada reserva será considerada independente da(s) outra(s), sendo considerada como primeira reserva aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3; e

(f) os pedidos de reserva que forem cancelados por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores.

Caso seja verificado que quantidade total de Novas Cotas reservas pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas excedeu o valor remanescente não alocado anteriormente, todas as ordens recebidas no dia que se verificou o excesso de demanda (independente do horário de recebimento pelo sistema DDA), serão rateadas POR MEIO DA DIVISÃO IGUALITÁRIA E SUCESSIVA entre todos os Investidores do dia, inclusive aquelas que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada pedido de reserva e à quantidade total remanescente



não alocada anteriormente, desconsiderando-se as frações de Novas Cotas.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas Ordinárias objeto da Oferta será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado o Investidor que ainda não tiver sua ordem de investimento ou boletim de subscrição da Oferta, conforme o caso, integralmente atendido, o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou boletim de subscrição da Oferta, conforme o caso, de tal Investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas remanescentes não alocadas anteriormente por ordem de chegada e o número de Investidores que ainda não tiverem seus respectivas ordem de investimento ou boletim de subscrição da Oferta, conforme o caso, integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas.

No caso de um potencial Investidor efetuar mais de uma reserva, as reservas serão consideradas em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. As Intenções de Investimento que forem canceladas por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

**Negociação e Custódia das Novas Cotas**

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

**Restrições à Transferência das Novas Cotas:**

Durante a colocação das Novas Cotas, o investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta receberá, quando

realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o anúncio de encerramento da Oferta. As Novas Cotas apenas serão livremente negociáveis em mercado de bolsa mantido pela B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento Oferta e da obtenção de autorização enviada pela B3.

**Aplicação Mínima Inicial:**

No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Nova Cota, equivalente a R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Aplicação Mínima Inicial").

Não há valor máximo de aplicação por investidor em Novas Cotas da Classe.

**Taxa de Distribuição Primária:**

A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual fixo de 1,01% (um inteiro e um centésimo por cento) sobre o Valor Unitário da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,10 (dez centavos de real) por Nova Cota, valor este correspondente aos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui (i) custos e despesas gerais do assessor legal da oferta; (ii) custos e despesas gerais de impressão dos documentos relacionados à Oferta, conforme aplicável; (iii) despesas gerais necessárias para implementação da Oferta, desde que comprovadamente incorridas e necessárias; e (iv) comissão de coordenação, estruturação e colocação da Oferta a ser paga ao Coordenador Líder ("Taxa de Distribuição Primária"). Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido à Classe. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa

de Distribuição Primária, incluindo os demais custos e despesas da Oferta, serão de responsabilidade da Classe.

**Destinação dos Recursos:**

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução da Taxa de Distribuição Primária) serão aplicados pela Classe, de acordo com a política de investimento estabelecida no Anexo.

**Registro:**

A Oferta será objeto de pedido de registro automático de distribuição junto à CVM, conforme previsto na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento, no Anexo e nos documentos da Oferta.

São Paulo/SP, 10 de abril de 2026.

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

*Administrador*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

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

*Gestora*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo: