

**LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS**

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE DO MAKAI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA SOB O RITO DE REGISTRO ORDINÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta.

A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

ALERTAS			
Risco de	☒	perda do principal.	O investimento nas Cotas envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☒	falta de liquidez.	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☒	produto complexo.	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na 1ª Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.

1. Elementos Essenciais da Oferta**Mais Informações**

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe e série únicas.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Até 1.600.000 (um milhão e seiscentos mil) Cotas, sem considerar o Lote Adicional.	Seção 2.7 do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais) (" Preço por Cota "), já inclusa ao Preço por Cota, a taxa de distribuição de R\$ 1,28 (um real e vinte e oito centavos) por Cota.	Seção 2.5 do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	Até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), sem considerar o Lote Adicional.	Seção 2.6 do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.4) Lote suplementar	☐ Sim. ☒ Não.	Seção 2.6 do Prospecto
a.5) Lote adicional	☒ Sim, até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade inicialmente ofertada. ☐ Não.	Seção 2.6 do Prospecto
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, EM MERCADO DE BOLSA.	Seção 2.4 do Prospecto
Código de negociação	RBMK11	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	MAKAI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: única.	Capa do Prospecto
Administradora	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ: 59.281.253/0001-23 https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos	Seção 14.1 do Prospecto
Gestora	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA. CNPJ nº 03.864.607/0001-08 www.riobravo.com.br	Seção 14.1 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a Política de Investimentos e a regulamentação aplicável, os recursos líquidos da Oferta serão preferencialmente utilizados para a aquisição de participação societária da SPE (conforme definida no Prospecto), a qual desenvolverá o empreendimento imobiliário denominado "<i>Makai Beachfront – Novo Campeche</i>", a ser desenvolvido no imóvel descrito na matrícula 184.290, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis ("<i>Makai</i>"). Adicionalmente, caso existam recursos após a alocação dos recursos captado para o Makai, tais recursos serão alocados para a aquisição de participação societária da MAR SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 57.148.366/0001-20, sociedade de propósito específico que desenvolverá o empreendimento imobiliário denominado "<i>Mar Private OceanFront Beachfront – Novo Campeche</i>", a ser desenvolvido no imóvel descrito na matrícula 184.291, do 2º Ofício de Registro	Seção 3.1 do Prospecto



2. Propósito da Oferta		Mais Informações
	de Imóveis de Florianópolis ("Mar"). O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.	

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o gestor	Fundada em 2000 por Gustavo Franco e Paulo Bilyk, a Rio Bravo Investimentos Ltda. é uma gestora de investimentos independente com foco em quatro estratégias de investimentos: fundos imobiliários, renda fixa, renda variável e multimercados. Com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, a Rio Bravo agrega aos investidores confiança e valor sustentável. A Rio Bravo possui 25 anos de track record, sendo que atualmente possui uma base de aproximadamente 200 mil investidores, com um valor aproximado de 13bi de ativos sob gestão.	Seção 15 do Prospecto
Informações sobre o administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, administrando, aproximadamente, R\$ 807,130 bilhões (Ranking de Administração de Fundos de Investimento da ANBIMA, junho de 2024). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.	Seção 15 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo. Os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor



Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Riscos Associados ao Investimento na SPE O investimento na SPE será feito por meio de aportes de capital. A falta de fiscalização do empreendimento poderá afetar adversamente as atividades e os resultados da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de crédito O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos-Alvo que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas e de mercados estrangeiros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode afetar preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo interesse dos investidores nesses ativos, dentre eles, as Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas assembleias de cotistas.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	☐ Indeterminado. ☒ Determinado.	Capa do Prospecto
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☐ Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta.	Seção 7.1 do Prospecto



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
	☐ Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. ☒ Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. SERÁ VEDADA A NEGOCIAÇÃO DAS COTAS PELO PERÍODO DE 48 (QUARENTA E OITO) MESES CONTADOS DA DATA DE ENCERRAMENTO DESTA OFERTA. A GESTORA PODERÁ ANTECIPAR O TÉRMINO DO PERÍODO DO LOCK-UP DE NEGOCIAÇÃO, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO. ☐ Não há restrições à revenda.	

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☒ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☒ Público em Geral.	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	Não haverá aplicação mínima por Investidor, observada a aplicação mínima de 1 (uma) Cota.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o respectivo Documento de Aceitação junto a apenas uma Instituição Participante, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: Proporcional. Oferta Institucional: Discricionário.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Os Investidores serão comunicados pela respectiva Instituição Participante da Oferta na forma indicada no Documento de Aceitação.	Seção 8.2 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretratável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 8.2 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos (neste <i>website</i> digitar o CNPJ do Fundo e então, localizar o documento desejado); Gestora: https://www.riobravo.com.br/ (neste <i>website</i>, na parte superior da tela, clicar em "Produtos"; clicar em "Investimento Imobiliário"; nesta página, descer a barra de rolagem até "Lista Completa"; digitar o nome do Fundo e então, localizar o documento desejado); Coordenador Líder: https://www.riobravo.com.br/ (neste <i>website</i>, na parte superior da tela, clicar em "Produtos"; clicar em "Investimento Imobiliário"; nesta página, descer a barra de rolagem até "Lista Completa"; digitar o nome do Fundo e então, localizar o documento desejado); CVM: https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica (neste <i>website</i>, preencher o campo "Emissor" com "63.757.043/0001-36", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, selecionar o documento desejado); B3: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM (no canto superior esquerdo da tela clicar em "Exibir Filtros", em seguida, no campo "CNPJ" digitar "63.757.043/0001-36" e clicar em "Filtrar" e depois localizar a opção desejada); e Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).	Seção 5.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem são os coordenadores da oferta?	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , na qualidade de Coordenador Líder.	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3 para participarem do processo de distribuição das Cotas.	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	☒ Melhores Esforços. ☐ Garantia Firme. ☐ Compromisso de Subscrição.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Período que se inicia em 05 de outubro de 2026 e se encerra em 23 de abril de 2027.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	21 de novembro de 2025.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	24 de abril de 2027.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	30 de abril de 2027.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, observado o Lock-Up de Negociação.	Seção 7.1 do Prospecto

