

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 66.833.974/0001-64

ADMINISTRADORA

Banco Daycoval

BANCO DAYCOVAL S.A.

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, São Paulo – SP

GESTORA

AZQUEST
— PANORAMA —
AZ QUEST PANORAMA LTDA.

CNPJ nº 37.783.771/0001-02

Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi, CEP 04533-001, São Paulo – SP

Tipo ANBIMA: Papel Fundos, Gestão Ativa - **Segmento ANBIMA:** Multicategoria

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 3.600.000 (três milhões e seiscentas mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DO AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 66.833.974/0001-64 ("Classe" ou "Fundo"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão", "Primeira Emissão" e "Oferta", respectivamente). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$4,35 (quatro reais e trinta e cinco centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição") e será arcado, em sua totalidade, com os recursos captados pelo Fil Master (conforme definido neste Prospecto) por meio da oferta pública de distribuição de cotas subordinadas da sua 1ª (primeira) emissão, nos termos previstos nos documentos da oferta da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fil Master. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Primeira Emissão. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$360.000.000,00 *
(trezentos e sessenta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**"), observado o procedimento para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Acordo de Cooperação Técnica – Ofertas Públicas celebrado entre a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**") e "**Convênio CVM-ANBIMA**", respectivamente.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("**Lote Adicional**"), ou seja, em até R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), correspondentes a 900.000 (novecentas mil) Cotas ("**Cotas do Lote Adicional**"), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalentes a até R\$450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais).

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

O PEDIDO DE ANÁLISE PRÉVIA DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A ANBIMA EM 18 DE MAIO DE 2026.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO A PARTIR DE 03 DE JUNHO DE 2026. OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO (CONFORME DEFINIDOS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR) SÃO IRREVOCÁVEIS E IRRETRATÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR), CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA ANBIMA.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, COM ANÁLISE PRÉVIA PELA ANBIMA, EM RAZÃO DO CONVÊNIO CVM-ANBIMA, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM.

A RESPONSABILIDADE DE CADA COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO E DA RESOLUÇÃO CVM 175 (CONFORME DEFINIDO ABAIXO).

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 15 A 39.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS OFERTANTES, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PRELIMINAR PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ, BEM COMO O PROSPECTO DEFINITIVO (EM CONJUNTO COM O PROSPECTO PRELIMINAR, O "PROSPECTO") DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A data deste Prospecto Preliminar é 27 de maio de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

DEMAREST



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta.....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	3
2.3 Identificação do público-alvo.....	4
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.....	5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	6
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos 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.....	11
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	14
4. FATORES DE RISCO	15
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	17
5. CRONOGRAMA	41
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:.....	43
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	45
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	47
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	47
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	47
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	47
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	49
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	51
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	51
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	51
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	53
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	55
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	56
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	59
8.4 Regime de distribuição.....	60
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	60
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....	63
8.7 Formador de mercado.....	63
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	63
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	63

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	65
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	67
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	69
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	71
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	75
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	77
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	82
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	85
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM	87
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	89
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	91
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	91
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	93
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora	95
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	95
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	96
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	97
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	97
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	97
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	99
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	103

ANEXOS

ANEXO I	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E REGULAMENTO	115
ANEXO II	INFORME ANUAL	195
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	201
ANEXO IV	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES	235
ANEXO V	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO	243
ANEXO VI	MATERIAL PUBLICITÁRIO	251

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas da Primeira Emissão são objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, sob o rito de registro automático de distribuição na CVM, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do Convênio CVM - ANBIMA, conforme procedimentos previstos na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), nos termos e condições da Oferta aprovados em 27 de maio de 2026 por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do Regulamento do Daycoval D84 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Ato de Aprovação da Oferta") e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado entre a Classe, representada por sua gestora, a **AZ QUEST PANORAMA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi, CEP 04.533-001, inscrita no CNPJ sob nº 37.783.771/0001-02, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários na categoria "gestor de recursos", por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 18.773, de 18 de maio de 2021, na qualidade de gestora ("Gestora") e o Coordenador Líder, na qualidade de partes, e, ainda, na qualidade de intervenientes-anuentes, a Gestora, o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, na qualidade de administradora ("Administradora"), e o FII Master (conforme abaixo definido) ("Contrato de Distribuição").

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

A Administradora, a Gestora e a Classe serão referidas, em conjunto, como "Ofertantes".

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

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

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

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no regulamento do Fundo, bem como no respectivo anexo descritivo da Classe (em conjunto, o "Regulamento"), nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral que: **(i)** sejam pessoas físicas ou pessoas jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, e que não estejam compreendidos na definição de Investidores Institucionais (conforme adiante definido) e que apresentem Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), correspondente a 9.999 (nove mil novecentas e noventa e nove) Cotas considerando o Preço Unitário da Cota ("Investidores Não Institucionais"); e **(ii)** sejam **(a)** nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; **(b)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como **(c)** investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(a)" e "(b)" acima, mas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas considerando o Preço Unitário da Cota, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "Investidores").

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

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Para os fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** 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; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas nos termos descritos acima.

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

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

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

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

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA O FATOR DE RISCO “RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 20 DESTES PROSPECTO.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

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

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

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

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

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

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$4,35 (quatro reais e trinta e cinco centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas aos Investidores. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Primeira Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

Os custos indicativos da Oferta, incluindo as despesas incorridas, serão arcados, em sua totalidade, com os recursos captados pelo FII Master por meio da oferta pública de distribuição de cotas subordinadas da sua 1ª (primeira) emissão, nos termos previstos nos documentos da oferta da 1ª (primeira) emissão de cotas do FII Master.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser: **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 900.000 (novecentas mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalentes a até R\$450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), correspondente a 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta").

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

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

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 3.600.000 (três milhões e seiscentas mil) Cotas, podendo tal quantidade inicial ser: **(i)** aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou **(ii)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. (Esta página foi intencionalmente deixada em branco).

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Os recursos líquidos provenientes da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão investidos **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, de acordo com a política de investimento da Classe, de forma a buscar proporcionar ao Cotista a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas seniores de emissão da classe única do **AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 66.834.028/0001-32 ("FII Master").

A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em **(i)** cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados no Anexo Normativo III à Resolução CVM 175; **(ii)** títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item "i" acima; **(iii)** certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, emitidos por instituição financeira de primeira linha; **(iv)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; e **(v)** compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários ("Ativos Financeiros de Liquidez").

Para maiores informações sobre a política de investimento da Classe, vide Capítulo 6 do anexo ao Regulamento.

Política de Investimento do FII Master

O FII Master tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido nos seguintes Ativos-Alvo, observada a sua política de investimento: (a) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM; (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 tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; (e) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (f) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM; (h) letras hipotecárias; (i) letras de crédito imobiliário; (j) letras imobiliárias garantidas; e (k) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo do FII Master").

A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido do FII Master que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo do FII Master deverá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados no Anexo Normativo III à Resolução CVM 175; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item "i" acima; (iii) certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, emitidos por instituição financeira de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; e (v) compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários.

Aquisição de Cotas Seniores do FII Master

Os recursos da Oferta serão destinados à subscrição e integralização de cotas seniores da classe única do FII Master (“Cotas Seniores”), observado que referidos recursos serão aportados nas Cotas Seniores após a obtenção da aprovação da aquisição dos Ativos Conflitados do FII Master (conforme definido abaixo).

As Cotas Seniores são destinadas exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos na regulamentação aplicável, com prazo de duração de 5 (cinco) anos, contados da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas Seniores, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, a exclusivo critério da Gestora, sem a necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Pipeline Meramente Indicativo

A Gestora, na data deste Prospecto Preliminar, está em processo de originação, seleção, análise e negociação, conforme o caso, para a potencial aquisição de ativos em conformidade com a política de investimento do FII Master. As principais características dos ativos são detalhadas abaixo, sem prejuízo de serem selecionados outros ativos elegíveis para a aquisição pelo FII Master.

O pipeline meramente indicativo abaixo foi construído com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar na gestão da carteira de ativos do FII Master, o qual é atualmente composto pelos seguintes ativos (“Ativos-Alvo do FII Master”):

<u>Emissor/Ativo</u>	<u>Localização</u>	<u>Status</u>	<u>Tipo</u>	<u>Segmento</u>	<u>Garantias</u>	<u>LTV</u>	<u>Indexador</u>	<u>Spread (a.a.)</u>	<u>Fee Fict</u>	<u>Prazo (Anos)</u>	<u>Duration (Anos)</u>	<u>(R\$ mm)</u>
<u>Incorporadora 1</u>	Pinheiros (SP)	Desembolsado	FII	Estoque Corporativo em Construção	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	65%	CDI	3,40%	-	15	6,8	128
<u>Incorporadora 2</u>	Belo Horizonte (MG)	Desembolsado	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Holding e Fundos de Reserva	66%	CDI	4,00%	1,25%	5	2,5	68
<u>Incorporadora 3</u>	Butantã (SP)	Desembolsado	CRI	Terreno + Obras	Propriedade das Unidades Transacionadas	50%	CDI	4,60%	1,20%	5	2,8	10
<u>Incorporadora 4</u>	Brooklin (SP)	Em Desembolso	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis e Fundos de Reserva	75%	CDI	3,00%	1,35%	5	2,2	110
<u>Incorporadora 5</u>	Alphaville (SP)	Em Desembolso	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	72%	CDI	4,00%	2,00%	4	2	100
<u>Incorporadora 6</u>	São Paulo (SP)	Em Desembolso	CRI	Terrenos + Estoque Pronto	Propriedade das Unidades Transacionadas	65%	CDI	4,00%	1,35%	6	3	80
<u>Incorporadora 7</u>	Bela Vista (SP)	Em Desembolso	Estoque	Aquisição Estoque	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	72%	CDI	4,20%	0,60%	3	1,8	25
<u>Incorporadora 8</u>	Higienópolis (SP)	Em Desembolso	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	75%	CDI	3,75%	1,75%	5	2,5	60
<u>Incorporadora 9</u>	Rio de Janeiro (RJ)	Em Desembolso	CRI	Terreno + Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	72%	CDI	3,10%	-	4	2,1	183
<u>Incorporadora 10</u>	Butantã e Cantareira (SP)	Em Desembolso	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	75%	CDI	4,50%	2,00%	4	2	64,5
<u>Incorporadora 11</u>	Vila Olímpia (SP)	Em Estruturação	CRI	Estoque Pronto	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	60%	CDI	3,50%	-	3	1,8	28
<u>Incorporadora 12</u>	Pinheiros (SP)	Em Estruturação	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	75%	CDI	3,00%	1,00%	5	3	180
<u>Incorporadora 13</u>	Higienópolis (SP)	Em Estruturação	CRI	Aquisição Estoque	Propriedade das Unidades Transacionadas	70%	CDI	3,00%	3,00%	3	1,8	30
<u>Incorporadora 14</u>	Belo Horizonte (MG)	Em Estruturação	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	72%	CDI	4,20%	1,25%	4	2,4	85
<u>Incorporadora 15</u>	Variados (SP, MG)	Pipeline Avançado	CRI	Carteira	AF Imóveis, CF Recebíveis, Fundo de Reserva, Fundo de Recompria e Subordinação do Emissor	75%	CDI	3,50%	-	9	4	120
<u>Incorporadora 16</u>	Jardins (SP)	Pipeline Avançado	CRI	Aquisição Estoque	Propriedade das Unidades Transacionadas	70%	CDI	4,00%	1,50%	4	2,8	75
<u>Incorporadora 17</u>	Osasco (SP)	Pipeline Avançado	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	65%	CDI	4,50%	1,00%	3,5	1,8	30
Total/Média								4,54%		5,8	2,9	1.376,5

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FII MASTER OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. A CONCRETIZAÇÃO DAS AQUISIÇÕES DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FII MASTER. CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS INDICADOS, OU CASO TAIS AQUISIÇÕES NÃO SE CONCRETIZEM, OS RECURSOS CAPTADOS SERÃO DESTINADOS À AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS ELEGÍVEIS, CONFORME OPORTUNIDADES IDENTIFICADAS PELA GESTORA EM LINHA COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FII MASTER.

A SELEÇÃO DE QUALQUER UM DOS ATIVOS-ALVO MENCIONADOS NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA SERÁ REALIZADA CONFORME O JUÍZO DISCRICIONÁRIO DA GESTORA, PAUTADO NOS MELHORES INTERESSES DA CLASSE E NA CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DO RESPECTIVO PROCESSO

DE DUE DILIGENCE. DESSA FORMA, O INVESTIMENTO PODERÁ SER DIRECIONADO A UM, MAIS DE UM OU NENHUM DOS ATIVOS-ALVO LISTADOS, CONFORME A VIABILIDADE JURÍDICO-COMERCIAL DE CADA OPERAÇÃO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Destaca-se, ainda, que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que o FII Master efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições, incluindo, mas não se limitando: **(i)** à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos credores dos ativos indicados e celebração dos documentos definitivos; **(ii)** à conclusão satisfatória da auditoria dos ativos indicados; e **(iii)** à realização da presente Oferta e da oferta de cotas do FII Master.

As informações apresentadas acima representam a totalidade das informações que podem ser divulgadas ao mercado nesta data, considerando que determinados aspectos comerciais e negociais ainda estão em andamento e são confidenciais, de modo que sua divulgação poderia prejudicar o FII Master.

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

Assembleia Geral de Conflito de Interesses

A aquisição ou subscrição, pelo Fundo, de Cotas Seniores do FII Master configura um potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e sua concretização dependerá de aprovação prévia, específica e informada dos Cotistas do Fundo reunidos em assembleia de Cotistas.

Ainda, após o encerramento da oferta do FII Master, caso o FII Master venha a adquirir e/ou alienar ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável, sua concretização dependerá de aprovação prévia, específica e informada de cotistas do FII Master, reunidos em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master").

Nesse sentido, após o encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Cotistas do Fundo ("Assembleia de Conflito de Interesses") para deliberar sobre:

a orientação de voto na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master, que deliberará sobre a possibilidade de:

- (i) aquisição e/ou alienação, pelo FII Master, de Ativos-Alvo do FII Master e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos em seu regulamento), que sejam ofertados, emitidos, detidos ou estruturados pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas ou veículos de investimento por elas geridos), por cotista titular de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FII Master (ou pessoas a ele ligadas), ou que tenham tais pessoas ou veículos como contraparte ("Ativos Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FII Master, desde que observados os Critérios de Elegibilidade abaixo descritos, tendo em vista que tais operações configuram potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (ii) manifestação de aquiescência do Fundo, na qualidade de cotista do FII Master, quanto à autorização prévia para que os detentores de cotas subordinadas do FII Master que sejam sócios, diretores ou empregados da Gestora, ou partes a ela relacionadas, bem como seus respectivos sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias de cotistas do FII Master, nos termos do artigo 78, §1º, II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, ressalvadas as matérias que possam configurar potencial conflito de interesses, observado que, nos termos do item 10.1.3 do Capítulo 10 "Da Assembleia de Cotistas", a orientação

de voto a ser proferida pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias do FII Master que deliberarem sobre determinados atos deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas do Fundo; e

- (iii) aquisição e/ou alienação certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha que seja pessoa ligada à Gestora e/ou Administradora ("Ativos de Zeragem"), conforme política de investimentos do FII Master, descrita no regulamento do FII Master, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade, tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM 175.

Considera-se como "Pessoas Ligadas", nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, **(i)** a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, por cotista que detenha mais de 10% (dez por cento) das cotas do FII Master subscritas (ou pessoas a eles ligadas), de eventual consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou de eventual consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, 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 a aquisição, investimento e/ou alienação dos Ativos Conflitados e dos Ativos de Zeragem, deverão ser observados os respectivos critérios de elegibilidade, conforme aplicáveis ("Critérios de Elegibilidade"):

Critérios de Elegibilidade de Títulos de Renda Fixa:

(i) possuir previsão de remuneração:

- (a) pós-fixada;
- (b) pré-fixada; ou
- (c) indexados;
 - (c.1) pela Taxa DI;
 - (c.2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE");
 - (c.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"); ou
 - (c.4) por outro índice oficial.

(ii) o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;

(iii) no caso de certificados de recebíveis imobiliários, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

(iv) ser objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM 160;

(v) ser objeto de registro na B3; e

(vi) devem possuir garantia(s) real(is) e/ou fidejussória(s).

Critérios de Elegibilidade – Ativos de Zeragem:

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

Em que pesem os critérios acima serem cumulativos para o investimento em situações conflitadas, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado Critério de Elegibilidade, por não ser aplicável à situação conflitada em questão, não será impeditivo para a realização do investimento pelo FII Master.

POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DA OFERTA, A ADMINISTRADORA REALIZARÁ UMA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, CONVOCADA PREVIAMENTE POR MEIO DE CONSULTA FORMAL, PARA (I) DELIBERAR SOBRE A AQUISIÇÃO, PELO FUNDO, DE COTAS SENIORES DE EMISSÃO DO FII MASTER E (II) ORIENTAR O VOTO DO FUNDO NO ÂMBITO DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO FII MASTER, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE E APLICÁVEL.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar a Procuração de Conflito de Interesses, nos termos do Anexo IV deste Prospecto Preliminar, para fins de deliberação, em Assembleia de Cotistas, sobre as matérias descritas na Assembleia de Conflito de Interesses. Os Cotistas deverão deliberar, por meio da outorga de poderes ao escritório **Alves Ferreira e Mesquita Sociedade de Advogados**, com endereço na Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, Conjunto 132-A, Edifício Park Tower, Cidade Jardim, CEP 05676-120, São Paulo/SP (os “Procuradores”), sobre a aprovação das matérias elencadas acima, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade listados acima e constantes na Procuração de Conflito de Interesses (“Procuração de Conflito de Interesses”).

Neste caso, a Procuração de Conflito de Interesses será enviada diretamente pelo Coordenador Líder ao Investidor por meio de sua plataforma eletrônica e poderá ser celebrada, **DE FORMA FACULTATIVA PELO INVESTIDOR, E SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA DE QUE O INVESTIDOR SE TORNE COTISTA**, outorgando, assim, poderes para que Procuradores o represente e vote em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses sobre as matérias descritas neste Prospecto Preliminar. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora, a Gestora ou parte a elas vinculada, nem por cotista que detenha mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo ou do FII Master subscritas (ou pessoas a eles ligadas). Da referida Procuração de Conflito de Interesses constará orientação de voto, permitindo que o Cotista concorde, discorde ou se abstenha em relação às matérias descritas na Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesses será outorgada pelo Investidor que tenha tido acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Orientação de Voto”, constante no Anexo V deste Prospecto Preliminar.

A Procuração de Conflito de Interesses não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada periodicamente, tendo em vista seu caráter perene. A Procuração poderá não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que, havendo alteração significativa na composição de Cotistas ou no patrimônio líquido do Fundo, haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de deliberação anteriormente aprovada.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada pelo Investidor, poderá ser revogada, unilateralmente, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, até a data da referida Assembleia de Conflito de Interesses, mediante comunicação encaminhada por correio eletrônico para adm.fundos@bancodaycoval.com.br e adm.regulatorio@bancodaycoval.com.br, ou por outros canais de relacionamento com a Administradora disponíveis aos Cotistas, até a realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Cotistas que deliberará sobre a orientação de voto das matérias descritas na Assembleia de Conflito de Interesses.

Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, dispostos neste Prospecto Preliminar, no Manual de Orientação de Voto e nos demais documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que tenha tido acesso aos referidos elementos informativos.

Caso as matérias descritas na Assembleia de Conflito de Interesses não sejam aprovadas pelos Cotistas, o FII Master não poderá adquirir e/ou alienar Ativos Conflitados, de forma que deverá adquirir e/ou alienar somente os ativos permitidos conforme a política de investimentos estabelecida em seu regulamento.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” E “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELA GESTORA E PELA ADMINISTRADORA, CONFORME ORIENTAÇÃO DA GESTORA NA TOMADA DE DECISÕES DE INVESTIMENTO” DESTE PROSPECTO.

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

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados conforme disposto nesta Seção, em montante equivalente aos recursos líquidos provenientes da Oferta, não havendo fontes alternativas previamente definidas para a obtenção de recursos pela Classe.

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção. O Fundo é estruturado como um fundo feeder que alocará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em cotas seniores do FII Master, o qual, por sua vez, investirá preponderantemente em CRI. Dessa forma, os investidores estarão expostos, de forma indireta, aos riscos inerentes aos CRI e aos créditos imobiliários que os lastreiam.

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, incluindo os riscos decorrentes da concentração em cotas do FII Master e da exposição indireta aos CRI e respectivos lastros imobiliários, conforme descritos abaixo. Não há garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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

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

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

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

Não obstante a previsão de que os recursos captados na Oferta serão destinados, direta ou indiretamente, à aquisição de CRI e demais Ativos-Alvo pelo FII Master, nesta data, nem o Fundo nem o FII Master celebraram quaisquer instrumentos vinculantes que lhes assegurem o direito à aquisição de ativos previamente determinados. Trata-se, portanto, de uma estrutura "blind pool", em que a alocação dos recursos dependerá da identificação de oportunidades de investimento pela Gestora.

O pipeline indicativo apresentado neste Prospecto Preliminar foi estruturado com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar na gestão da carteira do FII Master, estando sujeito à conclusão satisfatória dos respectivos processos de *due diligence* jurídica, técnica e de crédito, bem como à negociação e formalização dos documentos definitivos das operações de securitização.

Adicionalmente, a efetiva aquisição de determinados CRI ou outros Ativos-Alvo pelo FII Master poderá estar condicionada à aprovação prévia, pelos cotistas do Fundo, em Assembleia de Conflito de Interesses convocada para orientar o voto do Fundo na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master que deliberará sobre operações envolvendo potenciais conflitos de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

Nesse contexto:

(i) o FII Master poderá, a exclusivo critério da Gestora, adquirir um, mais de um ou nenhum dos CRI ou demais Ativos-Alvo constantes do pipeline indicativo;

(ii) eventual não aprovação, pelos cotistas do Fundo, das matérias submetidas à Assembleia de Conflito de Interesses poderá impedir o FII Master de adquirir determinados CRI ou ativos integrantes do pipeline indicativo; e

(iii) ainda que sejam celebrados instrumentos vinculantes visando à aquisição de determinados CRI ou Ativos-Alvo, não há garantia de que as respectivas tratativas negociais serão concluídas com êxito, uma vez que a concretização das aquisições dependerá da implementação de diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando a, conclusão satisfatória das negociações definitivas, verificação da qualidade dos créditos imobiliários subjacentes, formalização dos documentos da transação e realização da presente Oferta.

Dessa forma, os CRI e demais ativos listados no pipeline indicativo possuem caráter meramente estimativo e não constituem compromisso de investimento por parte do Fundo ou do FII Master, sendo possível que os recursos captados sejam destinados à aquisição de outros CRI ou ativos elegíveis, em linha com a Política de Investimento do FII Master.

Tal circunstância poderá impactar adversamente os resultados projetados no Estudo de Viabilidade, estando os Cotistas sujeitos à discricionariedade da Gestora na seleção dos CRI e demais ativos que serão objeto de investimento, bem como ao risco de que determinados investimentos inicialmente previstos não possam ser realizados em razão da não implementação das condições necessárias à sua aquisição, inclusive, conforme aplicável, a aprovação em Assembleia de Cotistas ou a verificação de riscos de crédito superiores aos aceitáveis.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de potencial conflito de interesses

Determinados atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FII Master e a Administradora, bem como entre o FII Master e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Não é possível assegurar que, futuramente, eventuais contratações ou aquisições de CRI não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. Nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, do Ofício-Circular nº 01/2020 - CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas; II. a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas; III. a aquisição, pela Classe, de imóvel ou CRI de propriedade de devedores da Administradora e/ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; IV. a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe; e V. a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

O rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses, ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de cotistas específica, a exemplo da Assembleia Originária da Classe, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implementados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de não aquisição dos ativos do pipeline indicativo do FII Master

Conforme descrito no Regulamento do Fundo, bem como na seção 3.1 deste Prospecto, o Fundo alocará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em Cotas Seniores do FII Master, cuja carteira será composta preponderantemente por CRI. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos CRI pelo FII Master, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os cedentes, originadores ou emissores dos CRI avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios poderá depender da implementação de determinadas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando a, realização da presente Oferta, aprovação em comitê de crédito, verificação da qualidade dos lastros imobiliários ou fatores exógenos não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que o investimento do Fundo no FII Master poderá não se concretizar por meio da utilização dos recursos a serem captados na Oferta, de forma que o FII Master poderá investir em CRI que não estejam indicados no pipeline e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos CRI que serão objeto de investimento, de modo que uma escolha inadequada de CRI pela Gestora poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de crédito dos CRI e demais Ativos-Alvo do FII Master

Os devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI integrantes da carteira do FII Master, bem como os emissores ou coobrigados de títulos que eventualmente componham essa carteira, podem não cumprir suas obrigações de pagamento do principal e dos respectivos juros, conforme aplicável. Os CRI e demais títulos de dívida que poderão integrar a carteira do FII Master, e conseqüentemente impactar a Classe, estão sujeitos à capacidade de seus emissores e dos devedores dos lastros que compõem tais ativos de honrar os compromissos assumidos. Eventos que afetem as condições financeiras dos devedores finais dos créditos imobiliários, bem como alterações nas condições econômicas, legais ou políticas que comprometam sua capacidade de pagamento, podem gerar impactos significativos nos preços e na liquidez dos CRI. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para liquidar ou negociar os CRI pelo preço ou no momento desejado, o que poderá resultar em problemas de liquidez para a Classe.

Adicionalmente, variações negativas no valor dos CRI da carteira do FII Master poderão impactar adversamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos devedores dos lastros imobiliários, ainda que não fundamentadas, também podem afetar os preços dos CRI e sua liquidez no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes, sendo certo que o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das referidas Condições Precedentes, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (devendo ser mantidas até a última Data de Liquidação) ou até a data de encerramento da Oferta, as quais estão descritas no item 11.1 deste Prospecto Preliminar.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 11.1 deste Prospecto Preliminar, as condições precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM ou, até a última Data de Liquidação da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento

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

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Classe, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e os Ofertantes e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento pelos Investidores, sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhantes aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, deste Prospecto.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas e os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas para os demais Investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando, assim, a liquidez. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de flutuação no valor dos Ativos-Alvo

Como o FII Master investirá preponderantemente em CRI, o risco de flutuação está diretamente relacionado à qualidade dos créditos imobiliários que lastreiam esses títulos, à liquidez do mercado secundário de CRI e às condições econômicas e financeiras dos respectivos devedores. Alterações na percepção de risco de crédito, mesmo que não fundamentadas em eventos concretos de inadimplência, podem impactar negativamente os preços dos CRI no mercado secundário e sua liquidez, afetando o valor patrimonial das cotas do FII Master e, conseqüentemente, das Cotas do Fundo.

A eventual desvalorização dos imóveis que compõem os lastros ou garantias dos CRI pode afetar a razão de garantia das operações de securitização, reduzindo a segurança do crédito e, conseqüentemente, o valor de mercado dos CRI. Esse cenário pode se materializar, por exemplo, em caso de execução das garantias, quando a alienação dos imóveis resultar em valores inferiores aos saldos devedores, comprometendo a recuperação dos créditos e o retorno esperado pelo FII Master e, indiretamente, pelo Fundo.

A rentabilidade do Fundo também depende do potencial econômico das regiões onde se localizam os imóveis que originam os recebíveis imobiliários dos CRI. Tal análise deve considerar não apenas o cenário atual, mas também sua evolução no médio e longo prazo, pois eventual deterioração econômica dessas regiões pode impactar a capacidade de pagamento dos devedores, afetando diretamente os fluxos de pagamento dos CRI e, por consequência, a distribuição de rendimentos e o valor das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de baixa liquidez das Cotas no mercado de balcão

Não existe, atualmente, um mercado ativo e líquido para as Cotas, e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, que historicamente apresenta liquidez significativamente inferior à do ambiente de bolsa. Dessa forma, o investidor poderá não dispor de valores referenciais de preço de mercado além do valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora, o que pode dificultar a precificação e a venda das Cotas.

A ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e no momento desejados. Na falta de um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda pretendido e, inclusive, ter como única alternativa a venda das Cotas por valores significativamente inferiores ao preço de aquisição ou ao valor patrimonial, causando-lhe prejuízo, especialmente em cenários de baixa no mercado ou de deterioração da qualidade de crédito dos CRI que compõem a carteira do FII Master.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco imobiliário relacionado aos lastros dos CRI

Refere-se à eventual desvalorização dos imóveis que servem de lastro ou garantia aos CRI integrantes da carteira do FII Master, ocasionada por fatores como, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem a economia como um todo; (ii) mudanças de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente a localização dos imóveis, seja aumentando a oferta de imóveis (o que pode pressionar os preços para baixo) ou restringindo usos possíveis, limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) alterações socioeconômicas que afetem exclusivamente as regiões onde os imóveis se encontram, deteriorando a área de influência; (iv) mudanças desfavoráveis no trânsito ou na infraestrutura que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos imóveis; (v) restrições futuras de infraestrutura ou serviços públicos, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; e (vi) expropriação (desapropriação) dos imóveis, caso a indenização não reflita o valor de mercado do ativo.

Esses acontecimentos podem afetar a razão de garantia dos CRI e a capacidade de recuperação dos créditos em caso de execução, impactando negativamente o patrimônio do FII Master e, conseqüentemente, do Fundo, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica e da ausência de auditoria exaustiva dos CRI

A diligência jurídica realizada pelos assessores legais no âmbito da Oferta foi conduzida com escopo restrito, voltado primordialmente à verificação da consistência e da veracidade das informações constantes deste Prospecto Preliminar. Esse procedimento não se confunde com auditorias jurídicas, contábeis, cadastrais ou técnicas dos CRI potenciais, tampouco com auditorias independentes dos créditos imobiliários subjacentes, das garantias ou da documentação de cessão, que não foram objeto de verificação exaustiva no contexto da Oferta. Em razão desse escopo limitado, não é possível estabelecer que todos os riscos jurídicos, regulatórios, operacionais, de crédito e de formalização relacionados aos CRI estejam integralmente refletidos neste Prospecto Preliminar.

Considerando que a política de investimento do Fundo contempla a alocação, no mínimo, de 95% de seu patrimônio em cotas do FII Master, e que o FII Master investirá preponderantemente em CRI, o processo de análise e contratação de novos CRI poderá se basear em informações e declarações fornecidas por originadores, estruturadores, securitizadoras, agentes fiduciários, custodiantes, servicers

e demais terceiros, as quais podem conter imprecisões, omissões ou inconsistências não detectadas em revisões amostrais, documentais ou de aderência regulatória. Adicionalmente, a estruturação, a cessão e a formalização dos créditos imobiliários e garantias subjacentes aos CRI podem apresentar vícios, nulidades, limitações de exequibilidade, insuficiências ou restrições que venham a reduzir a recuperabilidade, a prioridade ou o valor de tais garantias.

A não conclusão da aquisição de determinados CRI pelo FII Master em razão do descumprimento de condições precedentes, de questões documentais, de constatações em diligências complementares ou de eventos supervenientes, bem como a eventual materialização de passivos, contingências ou riscos não identificados (ou subestimados) no Estudo de Viabilidade ou nos processos internos de análise de crédito, poderá impactar adversamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, o retorno dos Cotistas. Entre tais riscos, sem prejuízo de outros, incluem-se: divergências na elegibilidade e na documentação dos lastros imobiliários; defeitos na constituição, na manutenção ou na execução de garantias; inadimplemento, deterioração de crédito ou reestruturações dos devedores finais; falhas na segregação de fluxos, na custódia e no controle de lastros; eventos de revisão de critérios de elegibilidade ou de gatilhos de reforço de crédito; bem como riscos jurídicos relacionados à cessão de créditos, à insolvência de partes envolvidas e à interpretação ou alteração de normas aplicáveis à securitização.

Ainda que o FII Master venha a realizar, quando cabível, diligências adicionais na ocasião de cada investimento em CRI, tais diligências poderão não identificar todos os passivos, contingências e riscos atrelados aos CRI e seus créditos imobiliários subjacentes, ou poderão fazê-lo em extensão inferior à efetivamente verificável, inclusive em razão de limitações de acesso a informações, de sigilo, de tempo, de custo ou de metodologias utilizadas. Caso tais riscos se materializem, inclusive em magnitude superior à inicialmente estimada, o desempenho dos CRI adquiridos poderá ser negativamente afetado, com impactos adversos sobre o valor das cotas do FII Master, da Classe, a distribuição de rendimentos e a rentabilidade do Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco decorrente da propriedade indireta sobre os CRI

Apesar de a carteira da Classe ser constituída por, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de cotas de emissão do FII Master, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre as cotas do FII Master ou sobre os CRI que compõem sua carteira, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercer direitos relacionados aos CRI ou outros ativos do FII Master.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional, afetando, em especial, os CRI que compõem a carteira do FII Master. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros

resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: **(i)** aumento das taxas de juros que poderiam reduzir o apetite por CRI no mercado secundário ou impactar negativamente a capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI; **(ii)** aumento da inflação que poderia comprometer a capacidade de pagamento dos devedores dos CRI ou impactar o valor real dos recebíveis; e **(iii)** alterações da política habitacional ou de crédito que poderiam reduzir a disponibilidade de novos CRI para aquisição ou afetar a qualidade dos créditos existentes.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas constitui aplicação em valores mobiliários de renda variável, uma vez que a rentabilidade das Cotas está diretamente vinculada ao desempenho dos ativos que compõem o patrimônio da Classe. Considerando que o Fundo é estruturado como fundo feeder que investirá, no mínimo, 95% de seu patrimônio em cotas do FII Master, e que este investirá preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), a rentabilidade do Fundo dependerá, em última instância, do desempenho dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI e da gestão desses ativos pela Gestora. A variação do valor das Cotas decorre do resultado das operações realizadas com tais ativos e das condições de mercado, não havendo garantia de rentabilidade ou de preservação do capital investido.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, do FII Master, do mercado de CRI e de crédito imobiliário, dos CRI e demais Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado de CRI e imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Nos contratos que lastreiam a emissão dos CRI, quando houver possibilidade de pagamento antecipado dos créditos imobiliários pelos devedores, tal antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do investimento. Para os CRI que preveem condições para vencimento antecipado, a companhia securitizadora emissora poderá promover o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Nessa hipótese, os investimentos do FII Master, e consequentemente da Classe, nesses CRI poderão sofrer perdas financeiras, seja pela não realização do retorno esperado, seja pela dificuldade da Gestora em reinvestir os recursos a taxas equivalentes às originalmente pactuadas.

A capacidade da companhia securitizadora emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende fundamentalmente do pagamento, pelos devedores finais, dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão, bem como da execução das garantias eventualmente constituídas. Tais créditos representam direitos detidos pela securitizadora contra os devedores, correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, incluindo atualização monetária, juros, taxas, penalidades e demais encargos contratuais ou legais.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora, sendo a única fonte de pagamento o fluxo de recebíveis dos contratos imobiliários cedidos. Assim, o recebimento integral e tempestivo dos valores devidos ao FII Master, e consequentemente à Classe, depende exclusivamente do adimplemento dos devedores dos contratos imobiliários, em tempo hábil para cumprimento das obrigações previstas nos termos de securitização. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá comprometer a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações, impactando negativamente o pagamento dos CRI e, em última instância, os rendimentos distribuídos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de mercado das Cotas

Considerando que a aquisição de Cotas representa um investimento de longo prazo, é possível que haja oscilações no valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo inclusive resultar em perdas do capital aplicado ou na ausência de demanda para venda das Cotas nesse mercado. O valor de mercado das Cotas pode sofrer variações que não reflitam necessariamente o valor patrimonial das cotas do FII Master ou dos CRI que compõem sua carteira.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de mercado dos CRI

Os CRI que compõem a carteira do FII Master estão sujeitos a variações de valor e rentabilidade decorrentes das flutuações de preços, cotações de mercado e critérios de precificação aplicáveis. Os CRI são tipicamente remunerados por índices de preços (como IPCA ou IGP-M) ou taxas de referência (como CDI), acrescidos de taxa de juros pré-fixada, estando, portanto, expostos às oscilações das taxas de juros praticadas no mercado, especialmente em relação às datas de vencimento dos títulos. Movimentos de abertura ou fechamento das taxas de juros de mercado podem impactar significativamente o valor de marcação a mercado dos CRI.

Em cenários de desvalorização dos CRI que compõem a carteira do FII Master, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser negativamente impactado. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá ser obrigada a alienar ou liquidar CRI a preços depreciados, o que poderá influenciar adversamente o valor das Cotas e a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados ao registro provisório dos CRI e à capacidade da securitizadora

Conforme previsto no Regulamento, o FII Master poderá investir em CRI que estejam registrados de forma provisória na CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido, a companhia securitizadora emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI. Entretanto, se os recursos provenientes da integralização já tiverem sido utilizados para pagamento dos cedentes ou originadores, a securitizadora poderá não dispor de liquidez imediata para efetuar tal resgate, o que pode impactar negativamente o retorno do investimento do FII Master e, consequentemente, do Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados à afetação patrimonial e obrigações fiscais da securitizadora

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que normas que preveem afetação ou separação de patrimônio não produzem efeitos em relação a débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da securitizadora. Assim, credores dessas obrigações poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre os créditos imobiliários que lastreiam a emissão, em caso de falência da securitizadora. Nessa hipótese, os créditos imobiliários afetados podem não ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após a quitação das obrigações da securitizadora, incluindo despesas da emissão, impactando negativamente o FII Master e o Fundo.

Caso a securitizadora emissora dos CRI não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários e demais ativos integrantes dos patrimônios separados poderão ser acessados para liquidação desses passivos, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, impactando negativamente o patrimônio do FII Master e da Classe.

O Governo frequentemente altera a legislação tributária aplicável a investimentos financeiros, incluindo CRI. Alterações futuras poderão reduzir a rentabilidade dos CRI para o FII Master e, conseqüentemente, para o Fundo. Atualmente, por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos de CRI auferidos por fundos imobiliários que atendam a determinados requisitos são isentos de IR. Eventuais mudanças que eliminem essa isenção, aumentem alíquotas ou criem novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do FII Master e, indiretamente, do Fundo e de seus Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Ausência de CRI pré-definidos e discricionariedade da Gestora (*blind pool*)

O Fundo irá investir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em Cotas Seniores do FII Master, embora o regulamento do FII Master determine que os recursos sejam aplicados primordialmente em CRI, não há, nesta data, CRI ou ativos previamente definidos para aquisição. Trata-se, portanto, de um fundo "*blind pool*", em que a alocação dos recursos dependerá da identificação de oportunidades de investimento pela Gestora, a seu exclusivo critério, observada a política de investimentos do FII Master.

Dessa forma, o FII Master poderá adquirir um ou mais CRI mencionados no pipeline indicativo constante deste Prospecto Preliminar ou, ainda, não adquirir nenhum deles, utilizando os recursos provenientes da Oferta em outros CRI elegíveis. Mesmo que sejam firmadas propostas vinculantes para aquisição de determinados CRI, não é possível assegurar a concretização das negociações, pois sua efetivação dependerá do cumprimento de diversas condições, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** conclusão satisfatória das negociações definitivas e celebração dos documentos correspondentes; **(ii)** conclusão satisfatória da *due diligence* dos CRI e seus lastros; e **(iii)** realização da presente Oferta, além de fatores externos imprevisíveis.

Nesse sentido, os investidores devem considerar que os CRI indicados no pipeline não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos da Oferta. O FII Master poderá investir em CRI não mencionados neste Prospecto Preliminar, o que poderá impactar os resultados projetados no Estudo de Viabilidade. Nessa hipótese, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos CRI, existindo risco de escolha inadequada de ativos com perfil de crédito ou de remuneração diversos do esperado, o que poderá acarretar prejuízos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos institucionais e políticos

O governo federal pode intervir na economia brasileira e promover alterações significativas em suas políticas e normas, impactando diversos setores e segmentos. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados poderão ser afetados de forma relevante por mudanças em políticas ou regulamentações relacionadas, por exemplo, a taxas de juros, controles cambiais, restrições a remessas ao exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, entre outros eventos políticos, sociais e econômicos ocorridos no Brasil. Tais eventos podem impactar significativamente o mercado de CRI e de crédito imobiliário, afetando a capacidade de pagamento dos devedores dos lastros dos CRI.

Em cenários de elevação da taxa de juros, por exemplo, os preços dos CRI integrantes da carteira do FII Master, e conseqüentemente da Classe, podem sofrer impactos negativos em sua marcação a mercado. Adicionalmente, o aumento das taxas de juros pode comprometer a capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI. Esses fatores adversos podem reduzir o patrimônio da Classe, afetar sua rentabilidade e influenciar negativamente o valor de negociação das Cotas.

A instabilidade política também pode prejudicar o mercado imobiliário e de crédito, afetando os resultados dos CRI e de seus lastros. Historicamente, o ambiente político brasileiro tem influenciado, e continua influenciando, o desempenho da economia nacional. Crises políticas já afetaram a confiança de investidores e da população, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras, incluindo CRI - cenário que pode se repetir.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e aos CRI podem vir a ser modificadas. No contexto da Reforma Tributária, nos termos da Lei Complementar nº 214/2025, conforme alterada pela Lei Complementar nº 227/2026, os Fundos de Investimento Imobiliário não se qualificam como contribuintes do IBS e da CBS desde que atendam, cumulativamente, a determinados requisitos legais, incluindo (i) a admissão de suas cotas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, com no mínimo 100 cotistas, e (ii) a observância de limites de concentração de propriedade e de rendimentos por cotistas, tanto pessoas físicas quanto jurídicas. O descumprimento de tais requisitos poderá sujeitar o fundo ao regime regular de incidência do IBS e da CBS, com a consequente caracterização como contribuinte desses tributos.. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas, ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(a)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(b)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou **(c)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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

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

Adicionalmente, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre CRI e demais investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do FII Master, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do FII Master em relação a esses investimentos e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, às operações de securitização de créditos imobiliários, aos CRI, aos Cotistas e aos investimentos realizados - incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, normas sobre investimentos estrangeiros em cotas de fundos no Brasil e regras emitidas pelo Banco Central e pela CVM - estão sujeitas a alterações. Podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e mudanças nas políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar negativamente o valor das Cotas e as condições para distribuição de rendimentos, inclusive regras de fechamento de câmbio e remessa de recursos para o exterior. A aplicação de leis existentes e a interpretação de novas normas também podem afetar os resultados do Fundo e do FII Master.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco relacionado à execução das garantias dos CRI

Em caso de execução das garantias vinculadas aos CRI integrantes da carteira do FII Master, poderá ser necessário suportar, direta ou indiretamente, diversos custos adicionais, incluindo honorários advocatícios para o patrocínio das causas, custas judiciais, despesas com avaliações e leilões. Adicionalmente, caso a execução das garantias não seja suficiente para cobrir as obrigações financeiras associadas aos CRI, o FII Master poderá sofrer perdas, impactando negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados à liquidez dos CRI e das Cotas

Os CRI que compõem a carteira do FII Master podem apresentar baixa liquidez no mercado secundário em comparação a outras modalidades de investimento, dado que o mercado de CRI brasileiro ainda se encontra em desenvolvimento. Da mesma forma, os fundos de investimento imobiliário, por determinação regulamentar, são constituídos sob a forma de condomínios fechados, não permitindo o resgate de suas Cotas. No mercado brasileiro, esses fundos podem encontrar pouca liquidez, o que pode dificultar a venda das Cotas no mercado secundário. Assim, o Investidor que adquirir Cotas da Classe deve estar ciente de que se trata de um investimento de longo prazo.

O Regulamento prevê hipóteses em que a assembleia geral poderá deliberar pela liquidação da Classe, bem como situações em que o resgate das Cotas poderá ocorrer mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira aos Cotistas. Nesses casos, os Cotistas poderão receber cotas do FII Master ou, em última instância, participar de eventual liquidação do FII Master, podendo enfrentar dificuldades para vender os ativos recebidos, o que pode impactar a realização do valor investido.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de patrimônio líquido negativo e decretação de insolvência

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo. Nessa hipótese, o Administrador deverá: (i) suspender as subscrições de cotas; (ii) elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo; e (iii) convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre referido plano. Caso o plano de resolução não seja aprovado em Assembleia Geral, os Cotistas deverão deliberar sobre uma das seguintes alternativas: (a) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a vedação disposta no art. 122, inciso I, alínea "b", da Resolução CVM nº 175; (b) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta previamente analisada pelos prestadores de serviços essenciais; (c) liquidar a Classe com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (d) determinar que o Administrador ingresse com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Qualquer dos cenários acima poderá afetar negativamente os cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, ao FII Master, aos CRI, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, normas sobre securitização de créditos imobiliários e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. A aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou de mudanças no marco legal da securitização. O risco

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo, do FII Master e dos CRI apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da relativa maturidade do mercado de CRI e da escassez de precedentes jurisprudenciais em operações similares, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido ou para discussão judicial de matérias relacionadas aos CRI e seus lastros.

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições do Regulamento, do regulamento do FII Master ou dos termos de securitização dos CRI poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nesses documentos. O Regulamento foi elaborado em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Resolução CVM 175 e o Código Civil. Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas pela regulamentação dos fundos de investimento e das operações de securitização está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo ou o FII Master poderão ser réus em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo ou o FII Master venham a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra eles venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que possuam reservas suficientes para arcar com eventuais condenações. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco da marcação a mercado dos CRI

Os CRI e demais valores mobiliários e ativos financeiros que compõem a carteira do FII Master podem ser investimentos de médio e longo prazo (inclusive, em alguns casos, de prazo indeterminado), com baixa liquidez no mercado secundário. O cálculo do valor desses ativos para fins contábeis do FII Master e, conseqüentemente, do Fundo, é realizado por meio da marcação a mercado, ou seja, seus valores são atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que seria obtido em uma negociação.

A marcação a mercado dos CRI da carteira do FII Master, utilizada para cálculo do patrimônio líquido das cotas do FII Master e, conseqüentemente, da Classe, pode ocasionar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é feito pela divisão do patrimônio líquido pelo número de Cotas emitidas. O valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial, especialmente em momentos de alta volatilidade no mercado de crédito imobiliário. Conseqüentemente, as Cotas da Classe podem sofrer variações negativas de preço, impactando adversamente sua negociação no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de desempenho passado

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de amortização das Cotas Seniores do FII Master e da conseqüente amortização das Cotas do Fundo

Nos termos do regulamento do FII Master, as Cotas Seniores de emissão do FII Master poderão ser amortizadas e canceladas, nos prazos e termos ali previstos. O pagamento da amortização das Cotas Seniores pode não ocorrer imediatamente caso o FII Master não tenha recursos líquidos suficientes, o que dependerá do fluxo de pagamentos dos CRI e da possibilidade de alienação de ativos no mercado secundário. Nessa hipótese, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, em caso de amortização das Cotas Seniores, poderão sofrer prejuízos em decorrência de eventual pagamento a prazo da amortização. Em caso da conseqüente amortização das Cotas do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade gerada pelo Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de concentração da carteira no FII Master

A Classe concentrará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido nas Cotas Seniores de emissão do FII Master, caracterizando-se como um fundo feeder. Embora a política de investimento do FII Master exija diversificação de seus investimentos em CRI, tal diversificação não garante que não ocorra concentração de riscos em determinados setores, regiões geográficas ou tipos de crédito imobiliário. Assim, qualquer perda isolada relativa aos CRI do FII Master poderá ter um impacto adverso significativo sobre o Fundo, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem mais diversificados.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco operacional

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de governança

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos CRI

Os CRI integrantes da carteira do FII Master podem conter cláusulas contratuais que permitam pré-pagamento ou amortização extraordinária pelos devedores dos créditos imobiliários subjacentes. Essa situação pode ocasionar o desenquadramento da carteira do FII Master em relação aos critérios de concentração estabelecidos, bem como afetar a carteira da Classe.

Nessa hipótese, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para identificar novos CRI que estejam alinhados à política de investimento do FII Master, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela estratégia de investimento. Esse cenário de risco de reinvestimento pode impactar negativamente o patrimônio do FII Master e da Classe, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Importante destacar que não será devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de uso de derivativos

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos de investimento de longo prazo

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco decorrente de acontecimentos em outros países e sua influência no mercado de CRI e no preço das Cotas

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação aos lastros dos CRI

Os rendimentos do FII Master, decorrentes dos CRI atrelados a créditos imobiliários, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos ocasionados por casos fortuitos e eventos de força maior - acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis que servem de lastro ou garantia aos CRI.

Assim, os resultados do FII Master e, conseqüentemente do Fundo, podem ser impactados por situações atípicas que, mesmo diante da adoção de sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao FII Master, ao Fundo e aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de não concretização da Oferta

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de restrição na negociação dos ativos

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos associados à liquidação do Fundo

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora

O objetivo do Fundo consiste na exploração indireta, por meio do FII Master, de CRI e demais ativos imobiliários. A seleção e análise dos CRI é realizada pela Gestora, de modo que o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos CRI que serão objeto de investimento pelo FII Master. Existe o risco de uma escolha inadequada dos CRI pela Gestora, seja em termos de perfil de crédito, remuneração ou liquidez, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao FII Master, ao Fundo e consequentemente aos Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos CRI, na manutenção dos CRI em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de CRI, bem como nos processos de aquisição, análise de crédito e alienação, podem afetar negativamente o FII Master, o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência

Findo o prazo de duração da Classe, observadas as possibilidades de prorrogação, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento e a Assembleia Especial de Cotistas delibere pela prorrogação do prazo de vigência do Fundo, o Cotista que desejar liquidar sua participação poderá enfrentar dificuldades para negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis.

Nessas circunstâncias, o Cotista poderá não conseguir vender suas Cotas pelo preço ou no momento desejado, o que pode resultar em queda no valor das Cotas e tornar a saída onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo.

Caso não seja possível realizar a alienação dos ativos, estes poderão ser entregues diretamente aos Cotistas, também na proporção da participação de cada um. Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem apresentar baixa liquidez no mercado, estando sujeitos a variações de preço, cotações e critérios de precificação, o que pode acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relacionado às garantias dos CRI

Os CRI integrantes da carteira do FII Master podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca, alienação fiduciária sobre imóveis, fiança, aval ou outras modalidades de garantia. A desvalorização ou perda dos imóveis oferecidos em garantia, bem como a insuficiência das garantias pessoais, poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a rentabilidade efetiva ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, impactar a Classe.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá ser necessária a contratação de consultores, advogados e avaliadores, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo FII Master, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para cobrir as obrigações financeiras vinculadas a tais títulos, especialmente em cenários de desvalorização imobiliária ou de alta inadimplência setorial.

Uma série de eventos relacionados à execução das garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas do FII Master, das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe, impactando diretamente os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais, como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: **(i)** descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pela Polícia Civil, pela Polícia Federal e pelo Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de

autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; **(iii)** outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; 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 ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

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

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às

estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas, acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

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

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em imóveis. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou a preferência na aquisição de tais ativos.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é influenciado por condições econômicas nacionais e internacionais, bem como por fatores externos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores, moratórias e alterações na política monetária, podendo ocasionar perdas nos ativos integrantes da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode impactar negativamente o valor dos imóveis, dos aluguéis e das receitas provenientes de arrendamentos, afetando diretamente os resultados do Fundo, sua rentabilidade e o preço de negociação das Cotas.

Importante destacar que não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade caso os Cotistas sofram danos ou prejuízos decorrentes dessas condições e fatores. Nesse cenário, as operações do Fundo e sua lucratividade podem ser significativamente reduzidas, causando efeitos adversos nos resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não havendo barreiras relevantes à entrada de novos concorrentes, o que pode intensificar a competição e pressionar preços e margens.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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

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

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

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

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	18/05/2026
2	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina	27/05/2026
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores (Roadshow)	28/05/2026
4	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	03/06/2026
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽³⁾	03/06/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/06/2026
7	Data do Procedimento de Alocação	01/07/2026
8	Data da Liquidação da Oferta	03/07/2026
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	28/11/2026

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

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

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

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 51 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 39 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Preliminar, os anúncios e os comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da

Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: <https://www.daycoval.com.br/investimentos/servicos-fiduciarios> (neste website clicar em "Ofertas", procurar pelo Fundo e clicar em "+ Detalhes" e, então, clicar na opção desejada);

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

Gestora: <https://www.azquestalternativos.com.br/imobiliario/> (neste *website* buscar por "Fundos", depois clicar em "AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada);

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

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: **(i)** assinará o Termo de Adesão ao Regulamento (conforme adiante definido), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento, deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo; e **(iii)** poderá, a seu exclusivo critério, conceder a Procuração de Conflito de Interesses aos Procuradores no momento da celebração do Documento de Aceitação, com a finalidade de deliberar sobre a aquisição ou não dos Ativos Conflitados, ou optar por se abster de votar, no âmbito da Assembleia Originária da Classe. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

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

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

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Considerando que esta é a Primeira Emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

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

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à Primeira Emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 e/ou pelo Escriturador necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. Os procedimentos para exercício de direito de preferência e sobras devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do Balcão.

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

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a Primeira Emissão de Cotas da Classe, não haverá diluição econômica dos Cotistas da Classe.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

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

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

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

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção "4. Fatores de Risco", nas páginas 15 a 39 deste Prospecto Preliminar. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 15 A 39 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

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

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

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

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

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

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

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao

Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesta Cláusula não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVE ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

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

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

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

O Coordenador Líder e os Ofertantes deverão observar e cumprir as determinações da CVM no que se refere às hipóteses de suspensão e de cancelamento da Oferta, conforme previstas no artigo 70 da Resolução CVM 160 e descritas acima, adotando todas as providências necessárias à divulgação aos Investidores e à proteção dos seus interesses.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme abaixo definido), importa no cancelamento do registro da Oferta, observado, contudo, o disposto no parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160 e na Cláusula 4.15 do Contrato de Distribuição quanto às hipóteses de Resilição Voluntária.

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

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

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

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

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

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

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

Caso o Investidor indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

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

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

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA", NA PÁGINA 33 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Condições Precedentes

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

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção “11. Contrato de distribuição” deste Prospecto Preliminar, conforme página 75 deste Prospecto. Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide seção “11.1” na página 77 deste Prospecto.

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 deste Prospecto Preliminar, a Oferta é destinada a investidores em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 Identificação do público-alvo deste Prospecto Preliminar.

Oferta Não Institucional

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

No mínimo, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do montante total da Oferta, podendo considerar, inclusive, as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

- (i)** fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii)** durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;

- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo);
- (iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado pelos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(v)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação e observada a possibilidade de Rateio (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Distribuição. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado nos termos do inciso “(iv)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critérios de Rateio da Oferta não Institucional

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

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

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, qual seja, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação, podendo considerar, inclusive, eventuais Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder e dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

O Coordenador Líder garante que mantém controle da data e horário em que o Investidor de fato encaminhou o respectivo Documento de Aceitação ao Coordenador Líder e que o referido controle é considerado para fins da determinação da ordem de chegada das respectivas intenções de investimento realizadas pelos Investidores possibilitando, portanto, a utilização do critério de rateio da ordem de chegada.

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Documentos de Aceitação;
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado nos termos do inciso “(v)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critérios de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas.

O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4 Regime de distribuição

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

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

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: **(i)** que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes neste Prospecto Preliminar e nos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(iii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e **(iv)** que os Investidores recebam previamente exemplares deste Prospecto Preliminar para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

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

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i)** a Oferta terá como público-alvo os Investidores, sendo estes os: **(a)** Investidores Não Institucionais; e **(b)** Investidores Institucionais, em ambos os casos, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado") nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)" abaixo;
- (iii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** o parecer favorável da ANBIMA e a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") nos Meios de Divulgação, sendo certo que as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do *caput* do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro;
- (iv) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do Art. 12, §6º da Resolução CVM 160;
- (v) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto ("Período de Coleta de Intenções de Investimento"), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais; e até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser celebrado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item (v) acima, e que, se aplicável, poderá ser formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160 ("Documento de Aceitação"). Ainda, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(b)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e **(c)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina;
- (vii) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de Alocação;
- (viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (ix) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento de Aceitação para o Coordenador Líder até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;
- (x) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, o Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: **(1)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(2)** possibilitar a identificação da condição de Investidor

como Pessoa Vinculada; **(3)** incluir declaração pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; **(4)** conter informações acerca dos Ativos Conflitados, bem como modelo de Procuração, nos termos do Anexo V a este Prospecto Preliminar, que poderá, a exclusivo critério de cada Investidor, ser outorgada pelo Investidor no momento de celebração do Documento de Aceitação; e **(5)** se aplicável e nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

- (xi)** o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xii)** após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xiii)** os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados no Procedimento de Alocação, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento ("Termo de Adesão"), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xiv)** após o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição;
- (xv)** a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e o Plano de Distribuição; e
- (xvi)** uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a publicação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimentos de alocação no âmbito da Oferta, a serem conduzidos pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; **(iii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; **(iv)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou menor/maior, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o Rateio, caso em que serão observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e **(v)** após a respectiva alocação da Oferta Não Institucional, realizar a respectiva alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional ("Procedimento de Alocação").

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

Liquidação

As Cotas da Classe serão integralizadas na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional, à vista, por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso. Não será admitida a utilização de bens e direitos e/ou ativos financeiros na integralização e no resgate de Cotas.

A liquidação da Oferta será realizada por meio dos procedimentos aplicáveis ao Escriturador e à B3, conforme o caso, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, respeitado o previsto na Resolução CVM 160.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

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

8.7 Formador de mercado

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

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

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

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme adiante definido) no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondentes a R\$1.000,00 (mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: **(i)** o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o

percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou **(ii)** ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão do Fundo, ficando desde já ressalvado que: **(i)** se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; **(ii)** caso a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas e as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercados de balcão organizados, a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e **(iii)** caso a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas e as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercados de balcão organizados, a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

A RENTABILIDADE ESPERADA 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, AS ESTIMATIVAS E AS EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO PRELIMINAR REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

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

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos e/ou geridos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, bem como de outras ofertas de cotas de outros fundos administrados pela Administradora cuja coordenação foi feita pelo Coordenador Líder, a Administradora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

Ademais, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico possuem em sua carteira proprietária ou em fundos geridos ou administrados pelo seu grupo cerca de R\$31 (trinta e um) milhões de reais em ativos devidos pela Administradora e/ou entidades de seu grupo econômico.

Ainda, não há, entre o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico e a Administradora e as sociedades do seu conglomerado econômico, transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

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

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

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

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

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

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento decorrente da Oferta, da eventual administração de fundos de investimento geridos pela Gestora e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, os relacionamentos relevantes entre a XP Investimentos e sociedades do seu conglomerado econômico e a Gestora e sociedades do seu conglomerado econômico encontram-se descritos abaixo.

O Plêiades Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP Plêiades”) detém, aproximadamente, 5% do capital social da AZ Quest Holdings S.A. (sociedade pertencente ao grupo econômico da Gestora). O FIP Plêiades é um fundo exclusivo, cujas cotas são 100% (cem por cento) detidas, direta ou indiretamente, pelo Banco XP S.A. (sociedade pertencente ao grupo econômico da XP Investimentos). Adicionalmente, o FIP Plêiade é administrado e gerido pela XP Investimentos.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder das seguintes ofertas:

- (i) oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas do **AZ QUEST PANORAMA RENDA CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (CNPJ nº 61.848.349/0001-72), gerido pela AZ Quest Panorama, no valor total de R\$437.465.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais). A referida oferta encerrou em 03 de outubro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;
- (ii) oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas do **AZ QUEST DEBÊNTURES INCENTIVADAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS INCENTIVADOS DE INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA RENDA FIXA RESPONSABILIDADE LIMITADA** (CNPJ nº 64.757.267/0001-00), gerido pela AZ Quest Infra, no valor total de R\$228.571.400,00 (duzentos e vinte e oito milhões, quinhentos e setenta e um mil e quatrocentos reais). A referida oferta encerrou em 05 de fevereiro de 2026, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;
- (iii) oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas do **AZ QUEST DEBÊNTURES INCENTIVADAS 01/2032 FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS INCENTIVADOS DE INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA RENDA FIXA RESPONSABILIDADE LIMITADA** (CNPJ nº 64.169.533/0001-84), gerido pelo AZ Quest Infra, no valor total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). A referida oferta encerrou em 05 de fevereiro de 2026, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;
- (iv) oferta pública de distribuição da 3ª (terceira) emissão de cotas do **AZ QUEST INFRA-YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES EM INFRAESTRUTURA** (CNPJ nº 49.252.656/0001-90), gerido pela AZ Quest Infra, no valor total de R\$783.727.090,00 (setecentos e oitenta e três milhões, setecentos e vinte e sete mil e noventa reais). A referida oferta encerrou em 02 de março de 2026, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;
- (v) oferta pública de distribuição da 2ª (segunda) emissão de cotas do **AZ QUEST DEBÊNTURES INCENTIVADAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS INCENTIVADOS DE INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA RENDA FIXA RESPONSABILIDADE LIMITADA RESPONSABILIDADE LIMITADA** (CNPJ nº 64.757.267/0001-00), gerido pela AZ Quest Infra, no valor total de R\$231.000.982,50 (duzentos e trinta e um milhões, novecentos e oitenta e dois reais e cinquenta centavos). A referida oferta encerrou em 13 de maio de 2026, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data; e
- (vi) oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas do **AZ QUEST DEBÊNTURES INCENTIVADAS 01/2033 FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS INCENTIVADOS DE INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA RENDA FIXA RESPONSABILIDADE LIMITADA** (CNPJ nº 66.357.814/0001-96), gerido pelo AZ Quest Infra, no valor total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). A referida oferta encerrou em 13 de maio de 2026, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesa data.

Pelos serviços prestados no âmbito das ofertas públicas acima listadas, o Coordenador Líder recebeu, aproximadamente, R\$41 (quarenta e um) milhões.

Além do relacionamento descrito acima, não há, entre a XP Investimentos e as sociedades de seu grupo econômico e a Gestora e as sociedades do seu conglomerado econômico, transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas da Classe que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente a determinada parcela da totalidade da Taxa de Gestão e da Taxa de Administração quando somadas, devidas pelo Fundo, sendo certo que o percentual aplicável será descontado da parcela da Taxa de Gestão devida à Gestora pelo Fundo. Referidos valores serão

descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados do Fundo e/ou dos investidores/cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto Preliminar. Assim, tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos investidores/cotistas.

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

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante e o Escriturador ou seu conglomerado econômico e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Custodiante e o Escriturador poderão, no futuro, manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante e o Escriturador ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação pela Gestora. O Custodiante e o Escriturador e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Outorga de Procuração - Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e entre a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia especial de cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável. Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “4. Fatores de Risco” em especial o “Risco de potencial conflito de interesses” na página 39 deste Prospecto.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Documento de Aceitação, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, no âmbito da Assembleia Originária da Classe, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pela Resolução CVM 175 e respectivo Anexo Normativo III.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 39 deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Gestora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 93 deste Prospecto Preliminar.

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”) (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação (exclusive), conforme o caso, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta, inclusive em decorrência da diligência prévia a ser realizada (“Due Diligence”):

- (i) obtenção, pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços, incluindo, mas não se limitando a, as áreas jurídica, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;
- (ii) aceitação, pelo Coordenador Líder e pela Gestora, da contratação de 2 (dois) assessores legais e dos demais prestadores de serviços necessários para o funcionamento do Fundo e a realização da Oferta, bem como manutenção de suas contratações pela Gestora;
- (iii) acordo entre as Partes quanto ao cronograma e à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, da Classe, das Cotas e ao conteúdo dos documentos da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e aos assessores legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção **(a)** do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta; e **(b)** do registro automático da Oferta junto à CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, no Prospecto e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primário e secundário administrados e operacionalizados pelo Balcão B3;
- (vi) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (vii) resposta e assinatura, pela Gestora e pela Administradora, a exclusivo critério do Coordenador Líder, do questionário de *bring down due diligence* em data anterior (a) ao início do *roadshow*; (b) ao Procedimento de Alocação; e (c) à Data de Liquidação da Oferta;
- (viii) realização de procedimento de *backup* previamente ao início do *roadshow*, de forma satisfatória aos assessores legais em conjunto com o Coordenador Líder;

- (ix) recebimento, pelo Coordenador Líder, de *checklist* de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA, a ser enviado pelos assessores legais do Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta;
- (x) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos documentos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Ato de Aprovação da Oferta, o Contrato de Distribuição, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (xi) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores legais;
- (xii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes dos documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, o Prospecto e o estudo de viabilidade, sendo que a Gestora e a Administradora serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xiii) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes **(a)** do Ato de Aprovação da Oferta; **(b)** do Contrato de Distribuição; **(c)** dos documentos exigidos pela Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, o Prospecto e a Lâmina; e **(d)** dos demais documentos exigidos, nos termos da Resolução CVM 175, incluindo fatos relevantes, se aplicável e do Código ANBIMA de Administração e Gestão (em conjunto, "Documentos da Operação"), demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *Due Diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xiv) manutenção do setor de atuação da Classe e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xv) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica feita pelos assessores legais, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xvi) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da Data da Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final dos pareceres legais ("Legal Opinions") dos assessores legais, elaboradas de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xvii) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da Data de Liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos assessores legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xviii) obtenção pela Gestora, suas afiliadas, pelo Fundo, pela Administradora e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais,

entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES e outros, se aplicável; e **(c)** órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;

- (xix)** não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Gestora, do Fundo, da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, conforme razoavelmente justificado pelo Coordenador Líder;
- (xx)** não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora e/ou da Administradora (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Gestora e/ou da Administradora (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Gestora e/ou da Administradora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, que impacte a Oferta, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso; estando excetuada/permitida a alteração da composição societária da Gestora de modo a que esta passe a ser detida pela AZ Quest Holdings S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.667.352/0001-82, ou por outras sociedades integrantes de seu Grupo Econômico;
- (xxi)** manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e/ou à Administradora e/ou a qualquer outra sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;
- (xxii)** que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e pela Administradora e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, conforme razoavelmente justificado, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxiii)** não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora que impacte a Oferta do Fundo no entendimento do Coordenador Líder; **(b)** pedido de autofalência da Gestora e/ou da Administradora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e/ou da Administradora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; **(d)** propositura pela Gestora e/ou da Administradora, por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora, de mediação, conciliação ou de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou **(e)** ingresso da Gestora e/ou da Administradora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxiv)** não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de: **(a)** intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; **(b)** pedido de

- autofalência, intervenção, RAET; **(c)** pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxv)** cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA de Administração e Gestão;
- (xxvi)** cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxvii)** recolhimento, pelo Fundo, de todos os tributos, as taxas e os emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, B3 e ANBIMA;
- (xxviii)** inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto, "Leis Anticorrupção") pela Gestora, pela Administradora, por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;
- (xxix)** não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxx)** não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;
- (xxxi)** não terem ocorrido alterações na legislação, regulamentação ou normas de autorregulação em vigor, relativas às Cotas e/ ou à Classe, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores;
- (xxxii)** rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. A Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xxxiii) inexistência de violação, pela Gestora e/ou pela Administradora da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão de obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxiv) autorização, pela Gestora e pela Administradora para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxv) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e
- (xxxvi) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis dos Códigos ANBIMA.

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

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

Na hipótese prevista na Cláusula 5.3 acima, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade, caso aplicável.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos da Cláusula 5.3 acima, à observação de determinada Condição Precedente ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a eles ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, serão devidas ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, em até 5 (cinco) Dias Úteis da Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões:

- (i) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** no valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, com base no Preço de Emissão, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Coordenação e Estruturação”); e
- (ii) **Comissão de Distribuição:** no valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, com base no Preço de Emissão, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Distribuição”).

Os custos indicativos da Oferta (conforme previstos no Contrato de Distribuição e no Prospecto) serão arcados, em sua totalidade, com os recursos captados pelo FII Master por meio da oferta pública de distribuição de cotas subordinadas da sua 1ª (primeira) emissão, nos termos previstos nos Documentos do FII Master.

O Comissionamento será pago pelo FII Master (mediante os recursos captados por meio da oferta pública de distribuição de cotas da subclasse subordinada) ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda (“IR”) e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo FII Master ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos assessores legais e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pela Classe e/ou pelo FII Master, conforme o caso, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pela Classe.

As disposições contidas acima deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes, mesmo após o término do Período de Vigência (conforme abaixo definido) do Contrato de Distribuição.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

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

Custos Indicativos da Oferta Arcados pelo Fundo ¹	Base R\$ ²	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação ²	4.500.000,00	1,25%	1,25	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	480.630,88	0,13%	0,13	0,13%
Comissão de Distribuição ³	9.000.000,00	2,50%	2,50	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	961.261,76	0,27%	0,27	0,27%
Assessores Legais (com tributos)	330.578,51	0,09%	0,09	0,09%
CVM - Taxa de Registro	135.000,00	0,04%	0,04	0,04%
B3 – Taxa de Registro de Valores Mobiliários	95.500,00	0,03%	0,03	0,03%
ANBIMA - Taxa de Registro ANBIMA	12.524,40	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA – Taxa Convênio ANBIMA	44.640,00	0,01%	0,01	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	100.000,00	0,03%	0,03	0,03%
TOTAL	15.660.135,55	4,35%	4,35	4,35%

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

² Comissão de Coordenação e Estruturação: valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o volume total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas que venham a ser emitidas em razão do exercício total ou parcial do Lote Adicional, calculado com base no Preço de Emissão.

³ Comissão de Distribuição: valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois e meio por cento) flat, incidente sobre o volume total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas que venham a ser emitidas em razão do exercício total ou parcial do Lote Adicional, calculado com base no Preço de Emissão.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pela regulamentação aplicável, podem ser encontradas no Regulamento, que segue anexo na forma do Anexo I ao Prospecto.

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

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administradora

BANCO DAYCOVAL S.A.
Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista
CEP 01311-200, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3138-1623 | (11) 3138-1678
E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br

Gestora

AZ QUEST PANORAMA LTDA.
Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi
CEP 04533-001, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3168-0680
E-mail: contato@azqpanorama.com.br

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

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo
CEP 22250-911, Rio de Janeiro - RJ
Telefone: (11) 3027-2237
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

DEMAREST ADVOGADOS
Avenida Pedroso de Moraes, nº 1.201, Pinheiros,
CEP 05419-001, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3356-1800
E-mail: mkondo@demarest.com.br

Assessor Jurídico do Fundo

VEIRANO ADVOGADOS
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 16º andar, Itaim Bibi,
CEP 04538-133, São Paulo - SP
Telefone: (21) 3824-4708
E-mail: ingrid.hessling@veirano.com.br

Escriturador e Custodiante

BANCO DAYCOVAL S.A.
Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista
CEP 01311-200, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3138-1623 | (11) 3138-1678
E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br

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

Auditor Independente

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

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

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

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

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 18 de maio de 2026, sob o nº 0326103, e encontram-se atualizados.

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Não aplicável.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Base Legal

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

Prazo de duração do Fundo

O prazo de duração do Fundo é de 5 (cinco) anos contados da data da 1ª (primeira) integralização de cotas, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, a critério da Gestora, sem a necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Política de divulgação de informações

A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas. As informações exigidas pela Resolução CVM 175 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" na Resolução CVM 175 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

Nas hipóteses em que a Resolução CVM 175 exigir "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora. Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado aos investidores em geral.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido nos Ativos-Alvo, observada a Política de Investimento.

Política de Investimentos

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido nos Ativos-Alvo, observada a Política de Investimento.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em **(i)** cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados no Anexo Normativo III à Resolução CVM 175; **(ii)** títulos públicos federais e operações

compromissadas com lastro nos papéis indicados no item “i” acima; **(iii)** certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, emitidos por instituição financeira de primeira linha; **(iv)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; e **(v)** compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários (“Ativos Financeiros de Liquidez”).

A Classe poderá investir até 100% (cem por cento) de seus recursos em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

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

Será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, correspondente a R\$6.000,00 (seis mil reais) mensais, a qual será atualizada anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, a partir do mês subsequente à data de início de funcionamento do Fundo, observado que o referido valor será suportado pela subclasse subordinada do Fundo Master.

Será devida pela Classe ao Custodiante uma Taxa de Custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos, correspondente a R\$2.000,00 (dois mil reais) mensais, a qual será atualizada anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, a partir do mês subsequente à data de início de funcionamento do Fundo, observado que o referido valor será suportado pela subclasse subordinada do Fundo Master, nos termos do item 6.10 do Regulamento.

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira da Classe, não será devida pela Classe qualquer taxa de gestão ou remuneração direta aos Prestadores de Serviços Essenciais. Considerando a Política de Investimentos da Classe, a taxa de gestão será cobrada exclusivamente no âmbito do FII Master, nos termos de seu respectivo regulamento pela gestão dos ativos em carteira do Fundo.

Taxa de Performance

Não haverá.

Taxa Máxima de Distribuição

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável

Remuneração – FII Master

O FII Master pagará, a título de remuneração aos Prestadores de Serviços do Fundo, o valor global correspondente a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento, incidente sobre o Patrimônio Líquido das Cotas Seniores do FII Master (“Taxa Global”); observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), que compreenderá (i) a Taxa de Administração, incluindo a Taxa de Custódia, observado o valor mínimo de R\$2.000,00 (dois mil reais), e (ii) a Taxa de Gestão, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FII Master, pela variação positiva do IPCA.

Pela prestação dos serviços de gestão, o FII Master pagará à Gestora uma Taxa de Gestão em valor equivalente ao excedente da Taxa Global prevista acima, após o pagamento da Taxa de Administração.

Não haverá cobrança de taxa de performance pelo FII Master.

Encargos

O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

Política de amortização e de distribuição de resultados

Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, 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.

O Fundo adotará o método “Lucro Caixa” para distribuição de rendimentos.

Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério da Administradora, em comum acordo com a Gestora, até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Observado o disposto no item acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

Observada a obrigação estabelecida nos termos do item acima, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

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

Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas, nos termos do Regulamento, aqueles que sejam cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias da Classe, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, à Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos.

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

Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à Classe:

	Matéria	Quórum de Deliberação
(i)	as demonstrações contábeis do Fundo;	Maioria Simples
(ii)	a substituição da Administradora e/ou da Gestora;	Quórum Qualificado
(iii)	a emissão e distribuição de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;	Maioria Simples
(iv)	a substituição do Custodiante;	Maioria Simples
(v)	a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;	Quórum Qualificado
(vi)	a alteração do Regulamento nas matérias que não estejam sujeitas a deliberação específica nos termos deste item;	Quórum Qualificado

	Matéria	Quórum de Deliberação
(vii)	o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo da Classe;	Maioria Simples
(viii)	o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 acima;	Maioria Simples
(ix)	o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis	Maioria Simples
(x)	a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;	Quórum Qualificado
(xi)	a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;	Maioria Simples
(xii)	a eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;	Maioria Simples
(xiii)	aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;	Quórum Qualificado
(xiv)	alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à taxa de gestão, quando aplicável, exceto se tal alteração envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do artigo 52, da parte geral da Resolução CVM 175; e	Quórum Qualificado
(xv)	deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, Gestora, consultoria especializada ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado.	Quórum Qualificado

Para fins do Regulamento, (A) “Maioria Simples” significa a maioria dos votos dos Cotistas presentes; e (B) “Quórum Qualificado” significa a maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

A aprovação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe que não contenham “opinião modificada”, nos termos da regulamentação aplicável, será objeto de aprovação automática em Assembleia caso não haja a apresentação de votos.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(a)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; **(b)** necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Custódia.

As alterações referidas nos itens (a) e (b) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da sua implementação. A alteração referida no item (c) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

Com relação às matérias indicadas a seguir, os investidores da Classe terão o direito e deverão deliberar previamente, no âmbito de Assembleia, de forma a orientar o voto a ser proferido pela Gestora, em nome da Classe, nas assembleias de cotistas dos Ativos-Alvo: **(i)** alteração da política de investimento dos Ativos-Alvo; **(ii)** destituição ou substituição da Gestora, na qualidade de gestora dos Ativos-Alvo e escolha de seu substituto; **(iii)** aprovação dos atos que configurem potenciais conflitos de interesses nos Ativos-Alvo; **(iv)** amortizações e/ou resgate das cotas em hipóteses não previstas no regulamento dos Ativos-Alvo; **(v)** aumento da taxa de administração, da taxa de gestão ou da taxa de performance dos Ativos-Alvo; **(vi)** liquidação antecipada ou prorrogação do prazo de duração dos Ativos-Alvo, quando submetidas à assembleia especial de cotistas, observado o previsto no regulamento dos Ativos-Alvo; **(vii)** fusão, incorporação, cisão (total ou parcial) e transformação dos Ativos-Alvo; **(viii)** emissão de novas cotas dos Ativos-Alvo que não aquelas já permitidas no âmbito do regulamento dos Ativos-Alvo; e **(ix)** plano de resolução do patrimônio líquido negativo dos Ativos-Alvo.

Política de Voto

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://azquest.com.br/documentos.php> (neste *website*, clicar em “Políticas”, em seguida selecionar a “Política de rateio de ordem, best execution e voto v.07.2025”).

Breve Histórico da Administradora

Em 2019, a Administradora decidiu ampliar seu foco na área de serviços para o mercado de capitais. Definiu para seu segmento de serviços uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos de terceiros e investidores (one stop shop). A Administradora trabalha com administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferece também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes, escrow account, bancarização de ativos (emissão de CCBs) e a mais diferenciada plataforma.

Breve Histórico da Gestora

A AZ Quest Panorama é uma gestora de investimentos focada em ativos imobiliários, em suas diferentes subclasses, veículos e perfis de retorno, com aproximadamente R\$1,1 bilhão sob gestão, divididos em 11 (onze) fundos de investimento dedicados a duas estratégias distintas: tijolo e crédito. Time experiente, capaz de entender os ciclos imobiliários e seus impactos em cada subclasse – residencial, logístico, escritórios, shoppings, incorporação residencial e crédito. Sua equipe é bem dimensionada e trabalha em conjunto desde antes da fundação da empresa, que foi montada, desde o início, em 2020, como um *partnership* baseado em alinhamento de interesses e meritocracia. Em agosto/2023 a AZ Quest Investimentos adquiriu 50% da gestora, quando seu nome foi alterado de Panorama Capital para AZ Quest Panorama. Atualmente, portanto, a AZ Quest Panorama representa o braço de gestão de investimentos imobiliários da AZ Quest Investimentos.

Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

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

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

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que **(i)** não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e **(ii)** aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: **(i)** letras hipotecárias; **(ii)** CRI; **(iii)** letras de crédito imobiliário; e **(iv)** cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

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

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

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

C) Outras considerações

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

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

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

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

AZQUEST

— PANORAMA —

ANEXO

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO II	INFORME ANUAL
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES
ANEXO V	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO
ANEXO VI	MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AZQUEST

— PANORAMA —

ANEXO I

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE ALTERAÇÃO
DO REGULAMENTO DO DAYCOVAL D84 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora, e **DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 6º andar, Cerqueira César, inscrita no CNPJ sob o nº 72.027.832/0001-02 (“Daycoval Asset”), na qualidade de gestora do Daycoval D84 Fundo de investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o 66.833.974/0001-64 (“Fundo”), regulado pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução nº 175”),

CONSIDERANDO QUE:

- I. A Administradora e a Daycoval Asset, por instrumento particular de constituição, deliberaram e aprovaram a constituição do Fundo e o seu regulamento;
- II. Até a presente data, não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo a Administradora e a Gestora as únicas e exclusivas responsáveis pela deliberação acerca da emissão de cotas do Fundo, bem como pela aprovação de eventuais alterações do regulamento e contratação de prestadores de serviços do Fundo;

RESOLVEM DELIBERAR SOBRE:

- I. a alteração da denominação do Fundo para “**AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**”, o qual será regido pelos termos e condições da Resolução CVM 175;
- II. a alteração da denominação da classe única de cotas do Fundo para “**CLASSE ÚNICA DO AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**” (“Classe”);
- III. a substituição do Daycoval Asset, da qualidade de gestora da carteira do Fundo, pela **AZ QUEST PANORAMA LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.773, de 18 de maio de 2021, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 37.783.771/0001-02 (“Gestora”). A Daycoval Asset, neste ato,

outorga ao Fundo a mais ampla, irrevogável e irretroatável quitação a todos os valores devidos pelo Fundo à Daycoval Asset, incluindo, mas não se limitando a, aqueles a título de taxa de administração e taxa de performance, não havendo mais nada a reclamar, em juízo ou fora dele;

IV. a alteração, a reformulação integral e a consolidação do Regulamento, o qual passa a vigorar com a redação constante do Anexo II do presente instrumento (“Regulamento”);

V. a 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe, a qual será objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição na CVM, mediante análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), de acordo com Acordo de Cooperação Técnica – Ofertas Públicas celebrado entre a CVM e a ANBIMA, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente) e da Resolução CVM 175, com as características dispostas no suplemento que consta do Anexo I do presente instrumento;

III. a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, para atuar como coordenador líder da Oferta, conforme remuneração que consta nos documentos da Oferta (“Coordenador Líder”).

IV. a ratificação da contratação do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado, para a prestação dos serviços de custódia e escrituração, bem como para prestação do serviço de controladoria do Fundo;

Os Prestadores de Serviço Essenciais declaram, por meio do presente instrumento, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente instrumento e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Estando, assim, deliberado, é o presente instrumento assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 27 de maio de 2026.

(Restante da página intencionalmente em branco.)

(As assinaturas seguem na próxima página.)

(Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do Regulamento do Daycoval D84 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)

BANCO DAYCOVAL S.A.
Administrador

DocuSigned by
Karine Ralheonco Amorim de Sá
Assinado por: KARINE RALHEONCO AMORIM DE SA 42809702896
CPF: 428.097.028-96
Data/Hora da Assinatura: 27/05/2026 | 17:34:25 BRT
C: BR
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A3
Emissor: AC SygnatureID Multiple
-----6F89E2D4AF84E1E-----

Nome: Karine Ralheonco Amorim de Sá
CPF: 428.097.028-96

DocuSigned by
Celina Sodre Lopes Franca
Assinado por: CELINA SODRE LOPES FRANCA 34017032850
CPF: 340.170.328-50
Data/Hora da Assinatura: 27/05/2026 | 15:54:16 BRT
C: BR
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB G3
-----CAC3A44E30A4FE-----

Nome: Celina Sodre Lopes Franca
CPF: 340.170.328-50

DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.
Atual Gestora

DocuSigned by
Pedro Henrique Ferreira Martins
Assinado por: PEDRO HENRIQUE FERREIRA MARTINS 47870785835
CPF: 478.070.858-35
Data/Hora da Assinatura: 27/05/2026 | 16:22:37 BRT
C: BR
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
-----877888CFD205412-----

Nome: Pedro Henrique Ferreira Martins
CPF: 478.070.858-35

DocuSigned by
Jaques Iglicky
Assinado por: JAQUES IGICKY 83836608715
CPF: 838.366.087-15
Data/Hora da Assinatura: 27/05/2026 | 16:26:41 BRT
C: BR
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB G3
-----8999999999999999-----

Nome: Jaques Iglicky
CPF: 838.366.087-15

AZ QUEST PANORAMA LTDA.
Gestora

DocuSigned by
Marcos Lima de Freitas Filho
Assinado por: MARCOS LIMA DE FREITAS FILHO 22306974802
CPF: 223.069.748-02
Data/Hora da Assinatura: 27/05/2026 | 17:59:23 BRT
C: BR
O: ICP-Brasil, OU: VideoConféncia
Emissor: AC Certsign RFB G5
-----467F82BAFF8464-----

Nome: Marcos Lima de Freitas Filho
CPF: 223.069.748-02

DocuSigned by
Bruno Condesso Gonçalves
Assinado por: BRUNO CONDESSO GONCALVES 44554083802
CPF: 445.540.838-02
Data/Hora da Assinatura: 27/05/2026 | 17:58:30 BRT
C: BR
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
Emissor: AC Certsign RFB G5
-----A79678E20864EF-----

Nome: Bruno Condesso Gonçalves
CPF: 445.540.838-02

ANEXO I**SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO
AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

Número da Emissão:	1ª (primeira) emissão (“ <u>Primeira Emissão</u> ”).
Montante Inicial da Oferta:	Inicialmente, R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais) (“ <u>Montante Inicial da Oferta</u> ”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser: (i) aumentado em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Quantidade de Cotas:	Inicialmente, 3.600.000 (três milhões e seiscentas mil) cotas (“ <u>Cotas</u> ”), podendo a referida quantidade ser: (i) aumentada em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.
Preço de Emissão:	R\$100,00 (cem reais) por Cota e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da oferta (“ <u>Preço de Emissão</u> ”).
Investimento Mínimo por Investidor	A quantidade mínima a ser subscrita por cada investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondentes a R\$1.000,00 (mil reais) (“ <u>Investimento Mínimo por Investidor</u> ”).
Montante Mínimo da Oferta:	A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas, correspondentes a R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) (“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”).
Lote Adicional:	O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) (“ <u>Lote Adicional</u> ”), ou seja, em até R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), correspondentes

a 900.000 (novecentas mil) Cotas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do procedimento de alocação, a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta junto à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalentes a até R\$450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais).

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

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

Custo Unitário de Distribuição: Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$4,35 (quatro reais e trinta e cinco centavos por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas aos Investidores. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Primeira Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição. Os custos indicativos da Oferta, incluindo as despesas incorridas, serão arcados, em sua totalidade, com os recursos captados pelo Fundo Master (conforme abaixo definido) por meio da oferta pública de distribuição de cotas subordinadas da sua 1ª (primeira) emissão, nos termos previstos nos documentos da oferta da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo Master.

Colocação e Procedimento de Distribuição: As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas, inclusive eventuais Cotas oriundas do Lote

Adicional que venham a ser emitidas, sob a coordenação do Coordenador Líder, mediante análise prévia da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos do artigo 94 e seguintes da Resolução CVM 160 e do Acordo de Cooperação Técnica – Ofertas Públicas, firmado entre a CVM e a ANBIMA em 22 de dezembro de 2022 (“ACT”).

Público-Alvo:

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: **(i)** (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil e novecentas e noventa e nove) Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão investidos de forma ativa e discricionária pela Gestora, de acordo com a política de investimento da Classe, de forma a buscar proporcionar ao Cotista a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no

mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas seniores de emissão da classe única do **AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo Master”).

Tipo da Oferta:

A Oferta será realizada sob o rito de registro automático de distribuição, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “c” e dos artigos 94 e seguintes da Resolução CVM 160 e do ACT.

Período de Distribuição:

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

Negociação:

As Cotas da Oferta serão depositadas para: (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 (“B3” e “Balcão B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação e liquidação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos (“Fundos 21”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

Demais termos e condições:

Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta respeitados os parâmetros ora aprovados.

ANEXO II

REGULAMENTO DO AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 66.833.974/0001-64

O AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos do Código Civil, da Lei nº 8.668, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

1. GLOSSÁRIO

1.1 Os termos e expressões utilizados no Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta cláusula 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

“Administradora”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou a sua sucessora a qualquer título.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anexo”	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.
“Assembleia”	Assembleia geral ou especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
“Ativos”	São os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros de Liquidez, que poderão integrar a carteira da Classe.
“Ativos-Alvo”	São as cotas da subclasse sênior de emissão da Classe Única de Cotas do AZ Quest Panorama Renda Sênior Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

“Ativos Financeiros de Liquidez”	Ativos financeiros não relacionados a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no item 6.4 do Anexo.
“Auditor Independente”	Empresa de auditoria independente registrada na CVM, contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Capital Autorizado”	A Classe não conta com capital autorizado para novas emissões de Cotas, sendo que as novas emissões de Cotas deverão ser aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas.
“Classe”	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe neste Regulamento serão entendidas como referências, e vice-versa.
“Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Cotas”	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Cotista”	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.
“Custodiante”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Início do Fundo”	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
 PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

“Data de Apuração”	Significa o último Dia Útil de cada mês.
“Demais Prestadores de Serviços”	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome do Fundo, nos termos da cláusula 4 do Anexo.
“Dia Útil”	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Escriturador”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
“Fundo”	AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.
“Fundos21”	Fundos21 – Módulo de Fundos
“Fundo Master”	Classe Única de Cotas do AZ Quest Panorama Renda Sênior Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.
“Gestora”	AZ QUEST PANORAMA LTDA. , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.773, de 18 de maio de 2021, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 37.783.771/0001-02, ou a sua sucessora a qualquer título.
“Lei nº 8.668”	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Maioria Simples”	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
“Patrimônio Líquido”	Patrimônio líquido da Classe.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
 PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

“Prazo de Duração da Classe”	Prazo estabelecido nos termos do item 2.1 do Anexo.
“Prazo de Duração do Fundo”	Prazo estabelecido nos termos do item 3.1 deste Regulamento.
“Primeira Emissão”	Primeira emissão de Cotas do Fundo, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 8.6 e seguintes do Anexo e no ato de aprovação da Oferta.
“Política de Investimento”	Política de investimento descrita na cláusula 6 do Anexo.
“Quórum Qualificado”	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
“Regulamento”	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo e os seus suplementos.
“Resolução CVM 160”	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM 175”	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada
“Taxa de Administração”	Remuneração devida à Administradora nos termos do item 5.1 do Anexo.
“Taxa de Custódia”	Remuneração devida ao Custodiante nos termos do item 5.2 do Anexo.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1 O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

2.2 O Fundo é constituído com classe única de Cotas.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
 PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

2.2.1 As disposições relativas à Classe encontram-se no Anexo.

2.2.2 Durante o Prazo de Duração do Fundo, por meio de aprovação em Assembleia de Cotistas, poderão ser constituídas diferentes classes de Cotas, sendo que cada classe de Cotas terá patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos das demais Classes, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 175.

3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O Fundo terá prazo de duração de 5 (cinco) anos contados da Data de Início do Fundo, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, a critério da Gestora, sem a necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas (“**Prazo de Duração do Fundo**”).

4. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

4.1 A administração fiduciária do Fundo será realizada pela Administradora.

4.2 A gestão do Fundo será realizada pela Gestora.

OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Obrigações da Administradora

4.3 Observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, a Administradora tem poderes para praticar os atos necessários à administração da Classe.

4.4 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) Auditor Independente; (d) Custodiante e, eventualmente; e (e) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.

4.5 A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços: (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e (b) custódia de ativos financeiros.

4.6 A Administradora tem amplos poderes para: (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas; (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

patrimônio da classe de cotas; (c) abrir e movimentar contas bancárias; (d) representar a classe de cotas em juízo e fora dele; e (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado.

4.7 A Administradora deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Obrigações da Gestora

4.8 A gestão da carteira do Fundo será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos que venham a integrar a carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

4.9 A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, detém amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à gestão do Fundo, incluindo, sem limitação, a aquisição dos Ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe.

4.10 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui, mas não se limita a, a contratação, em nome do Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado; (f) cogestão da carteira de ativos e, eventualmente; (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.

4.11 A Gestora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização, em nome do Fundo, da aquisição e alienação, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

4.12 A Gestora deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Vedações

4.13 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento;

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;
- (d) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (e) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (f) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (g) praticar qualquer ato de liberalidade.

4.14 Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

- (a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora, Gestora ou consultoria especializada; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; e **(3)** a Classe e o representante de cotistas.
- (d) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (e) 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
- (f) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

4.14.1 O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

4.15 É vedado à Gestora receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da consultoria especializada, na sugestão de investimento.

4.16 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

4.16.1 As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou consultoria especializada ou de pessoas a elas ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou consultoria especializada ou pessoas a elas ligadas;
- (c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultoria especializada uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e
- (e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora ou consultoria especializada ou pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

4.16.2 Consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, Gestora ou consultoria especializada, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, Gestora ou consultoria especializada, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, Gestora ou consultoria especializada, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (a) e (b), acima.

Responsabilidades

4.17 A Administradora, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM 175 e da cláusula 4 do Anexo.

4.18 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

4.19 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os Cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

4.20 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os Cotistas, o Fundo ou a CVM.

4.21 Os investimentos no Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo FGC.

5. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

5.1 A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliário, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

5.1.1 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

5.2 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

5.2.1 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia prevista no *caput*, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

5.2.2 No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:

- (a) a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e
- (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a efetiva formalização da sucessão perante a CVM e os órgãos de registro e custódia dos Ativos, bem como a averbação da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor desses direitos.

5.2.3 Aplica-se o disposto no item 5.2.2 (b), acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

5.2.4 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 5.2 acima.

5.2.5 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 5.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

5.3 Enquanto uma nova Gestora não for aprovada pelos Cotistas: **(a)** nenhuma aquisição ou alienação de Ativos poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso da alienação de Ativos Alvo ou Ativos Financeiros de Liquidez para o pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da

Administradora; e **(b)** a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos que compoñham o portfólio do Fundo.

5.4 Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

5.5 Caso a Assembleia referida no item 5.2 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

5.5.1 Se **(a)** a Assembleia prevista no item 5.5, acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou **(b)** tiver decorrido o prazo estabelecido no item 5.2.2 acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

5.6 Se a Assembleia não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do fundo.

5.7 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

5.8 Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre **(a)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(b)** a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

5.9 No caso de renúncia da Administradora ou da Gestora, estas continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, conforme o caso, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercerem suas funções.

5.10 As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couber, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços.

6. ENCARGOS

6.1 O Fundo terá encargos, nos termos da Resolução CVM 175 e observado o disposto no item 6.10 abaixo, sendo que quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

6.2 Além dos Encargos previstos na Resolução CVM 175, serão considerados, ainda, como Encargos, as despesas devidas com (a) sistema Galgo; (b) RTM; e (c) taxas e despesas advindas da ANBIMA.

6.2.1 Qualquer despesa não prevista no item 6.1 ou na Resolução CVM 175 como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

6.3 Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

6.4 Estão abrangidos como encargos do Fundo, nos termos do artigo 117, inciso VII, da Parte Geral da Resolução CVM 175 e do item 6.1 deste Regulamento, os honorários advocatícios contratuais, os honorários de sucumbência, as custas, as despesas processuais e quaisquer outros custos ou encargos arbitrais, judiciais e extrajudiciais, bem como eventuais condenações imputadas aos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, desde que relacionados ao exercício regular das funções dos prestadores de serviços, quando figurarem: (a) no polo passivo ou ativo de ações judiciais ou procedimentos arbitrais, conjunta e diretamente com o Fundo; ou (b) isoladamente, no polo passivo de ações judiciais ou procedimentos arbitrais em que, por sua natureza, o Fundo devesse responder.

6.5 Caso, por decisão judicial transitada em julgado, reste caracterizada a responsabilidade de qualquer prestador de serviços essencial do Fundo por ter agido dolosamente ou com culpa grave, este deverá ressarcir o Fundo das despesas e valores que tenham sido incorridos pelo Fundo, na proporção cabível, em decorrência do disposto no item 6.4 acima.

6.6 Potenciais despesas futuras, de qualquer natureza, decorrentes das situações descritas no item 6.4 acima poderão ser provisionadas na contabilidade do

Fundo, e, a critério da Administradora, poderão ser constituídas reservas em Ativos Financeiros de Liquidez para fazer frente a essas potenciais despesas.

6.7 Na hipótese de se deliberar pela liquidação do Fundo, caso existam provisões constituídas nos termos do item 6.4 acima, e caso assim seja permitido pela regulamentação em vigor, os Cotistas poderão deliberar que a liquidação do Fundo ficará condicionada à prévia transferência dos valores provisionados para conta vinculada, em benefício do Prestador de Serviços Essencial do Fundo que possa vir a arcar com as despesas relacionadas às demandas que levaram à constituição de tais provisões, ou à adoção de outro mecanismo de garantia equivalente, conforme deliberado em Assembleia e acordado por tal Prestador de Serviços Essencial. Caso não deliberem pela prévia transferência dos valores para conta vinculada, os Cotistas estarão legitimados para deliberar sobre a estratégia de quitação integral dos passivos da Classe para que se proceda à sua liquidação e extinção.

6.8 Os recursos transferidos para conta vinculada nos termos do item 6.6 acima deverão ser utilizados exclusivamente para fazer frente às despesas relacionadas às demandas que ensejaram a constituição das provisões. Ainda, o prestador de serviço essencial em questão deverá assumir o compromisso de devolver aos Cotistas, na proporção de suas Cotas na data da liquidação do Fundo ou após referido evento, quaisquer recursos eventualmente remanescentes, após o encerramento definitivo de tais demandas. Para fins de esclarecimento, a responsabilidade dos Cotistas estará limitada aos recursos transferidos para a conta vinculada, nos termos do item 6.7 acima.

6.9 Caso os valores transferidos à conta vinculada, ou assegurados ao prestador de serviços essenciais por outro mecanismo de garantia, nos termos do item 6.6 acima, revelem-se insuficientes para a integral cobertura das despesas judiciais ou arbitrais que ensejaram a constituição da provisão, os Cotistas do Fundo obrigam-se, de forma solidária entre si, a complementar os valores necessários ao prestador de serviço essencial em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação formal sobre o tema.

6.10 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da Classe, bem como as despesas de administração, custódia, gestão (quando aplicável) e demais despesas operacionais do Fundo, recorrentes ou não, serão suportadas economicamente pela subclasse subordinada do Fundo Master, observada a cascata de pagamentos prevista no regulamento do Fundo Master e nos documentos da respectiva oferta.

7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS

7.1 A apuração do valor dos Ativos é de responsabilidade da Administradora, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante ou, sempre que este estiver

contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

7.1.1 O critério de apuração dos Ativos é reproduzido no manual de apuração dos ativos do Custodiante, observada a regulamentação aplicável.

7.2 As provisões e as perdas relativas aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão calculadas pela Administradora, de acordo com a regulamentação vigente.

7.3 O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos da carteira do Fundo, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

8. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

8.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, conforme orientações a serem encaminhadas pela Gestora, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.2 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

9.1 A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

9.2 Caso a Administradora verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo ou da declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

9.3 Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de Patrimônio Líquido negativo do Fundo.

9.4 Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas no Capítulo XIII da parte geral da Resolução CVM 175.

9.5 Os seguintes eventos obrigarão a Administradora, com o auxílio da Gestora, a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

- a) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas do Fundo;
- b) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
- c) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e
- d) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

10. ASSEMBLEIA

10.1 É de competência privativa da Assembleia, respeitados os quóruns de deliberação a seguir descritos, deliberar sobre:

<u>Matéria</u>	<u>Quórum de Deliberação</u>
(i) as demonstrações contábeis do Fundo;	Maioria Simples.
(ii) a substituição da Administradora e/ou da Gestora;	Quórum Qualificado
(iii) a emissão e distribuição de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;	Maioria Simples
(iv) a substituição do Custodiante;	Maioria Simples
(v) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;	Quórum Qualificado
(vi) a alteração do Regulamento nas matérias que não estejam sujeitas a deliberação específica nos termos deste item;	Quórum Qualificado
(vii) o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo da Classe;	Maioria Simples

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
 PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

(viii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas;	Maioria Simples
(ix) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;	Maioria Simples
(x) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;	Quórum Qualificado
(xi) a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;	Maioria Simples
(xii) a eleição e a destituição de representante dos Cotistas, a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;	Maioria Simples
(xiii) a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;	Quórum Qualificado
(xiv) a alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à taxa de gestão, quando aplicável, exceto se tal alteração envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do artigo 52, da parte geral da Resolução CVM 175; e	Quórum Qualificado
(xv) a eventual contratação da Administradora, Gestora, consultoria especializada ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado.	Quórum Qualificado

10.1.1 A aprovação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe que não contenham “opinião modificada”, nos termos da regulamentação aplicável, será objeto de aprovação automática em Assembleia caso não haja a apresentação de votos.

10.1.2 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(a)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; **(b)** necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
 PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Custódia.

10.1.3 Com relação às matérias indicadas a seguir, os investidores da Classe terão o direito e deverão deliberar previamente, no âmbito de Assembleia, de forma a orientar o voto a ser proferido pela Gestora, em nome da Classe, nas assembleias de cotistas dos Ativos-Alvo: (i) alteração da política de investimento dos Ativos-Alvo; (ii) destituição ou substituição da Gestora, na qualidade de gestora dos Ativos-Alvo e escolha de seu substituto; (iii) aprovação dos atos que configurem potenciais conflitos de interesses nos Ativos-Alvo; (iv) amortizações e/ou resgate das cotas em hipóteses não previstas no regulamento dos Ativos-Alvo; (v) aumento da taxa de administração, da taxa de gestão ou da taxa de performance dos Ativos-Alvo; (vi) liquidação antecipada ou prorrogação do prazo de duração dos Ativos-Alvo, quando submetidas à assembleia especial de cotistas, observado o previsto no regulamento dos Ativos-Alvo; (vii) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial) e transformação dos Ativos-Alvo; (viii) emissão de novas cotas dos Ativos-Alvo que não aquelas já permitidas no âmbito do regulamento dos Ativos-Alvo e (ix) plano de resolução do patrimônio líquido negativo dos Ativos-Alvo.

10.2 A convocação da Assembleia deverá ser feita pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

10.3 Em caso de reestruturação do Fundo (seja via cisão, fusão, incorporação ou outro mecanismo permitido pela regulamentação) não haverá direito de reembolso no caso de cotistas dissidentes, desde que observada a regulamentação aplicável.

10.4 Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.

10.4.1 O pedido de convocação da Assembleia pela Gestora, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido à Administradora, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

10.4.2 A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

10.4.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 10.17 abaixo. A convocação da Assembleia deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia.

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

10.6 A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

10.7 A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

10.7.1 Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

10.7.2 Sempre que a Assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o *caput* incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

10.8 Por ocasião da Assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

10.8.1 O pedido de que trata o *caput* deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

10.8.2 O percentual de que trata o *caput* deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

10.8.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 12.7, acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 12.8.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

10.8.4 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 12.7 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 10.8.1, acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

10.9 A Assembleia será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.

10.10 As decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem os quóruns descritos no item 12.1 acima, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia.

10.10.1 Os quóruns de que trata o item 10.1, acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o quórum aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

10.11 O pedido de representação em Assembleia, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

(c) ser dirigido a todos os cotistas.

10.12 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 10.11(a), acima.

10.12.1 Ao receber a solicitação de que trata o *caput*, a Administradora deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

10.12.2 Nas hipóteses do *caput*, a Administradora pode exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

10.12.3 É vedado à Administradora do Fundo:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 10.12, acima;
- (b) cobrar pelo encaminhamento do pedido de procuração e por qualquer outra tarefa relacionada à matéria; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 10.12.2, acima.

10.13 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe afetada.

10.14 O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.

10.15 Somente poderão votar na Assembleia, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

10.16 Ressalvado o disposto nos itens 10.16.1 e 10.16.2, não poderão votar na Assembleia: **(a)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

10.16.1 A vedação de que trata o item 10.16 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 10.16 (a) acima a (e) acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

10.16.2 A vedação de que trata o item 10.16 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

10.16.3 Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata o item 10.16 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

10.16.4 Sem prejuízo da vedação prevista na alínea (a) do item 10.16, fica estabelecido que a Gestora poderá votar nas Assembleias na qualidade de representante dos fundos de investimento por ela geridos que sejam Cotistas.

10.17 A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de Cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM nº 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de Cotas serão deliberadas em sede de Assembleia Especial de Cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

10.18 As deliberações da Assembleia serão tomadas, preferencialmente, por meio de processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pela Administradora a cada Cotista, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

10.18.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos da cláusula 12 do Anexo, que

deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

11. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

11.1 A Assembleia pode eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

11.1.1 A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

11.1.2 Salvo disposição contrária neste Regulamento, o representante de Cotistas deve ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

11.1.3 A função de representante dos Cotistas é indelegável.

11.2 Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) ser Cotista;
- (b) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (d) não estar em conflito de interesses com a Classe; e
- (e) não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

11.2.1 Cabe ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:
 - (1) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
 - (2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
 - (3) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
 - (4) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
 - (5) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
 - (6) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário elaborado nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e **(v)** exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

11.4 A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata o item 11.3(b)(6)(iv), acima.

11.5 O representante de Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

11.6 Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item 11.3(b)(6)(iv), acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

11.7 O representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

11.7.1 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

11.8 O representante de cotistas deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas.

11.8.1 O representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

12. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

12.1 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 175.

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

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

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

12.5 As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser elaboradas e divulgadas de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.

12.5.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

12.5.2 O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 30 de junho de cada ano.

12.5.3 As demonstrações contábeis do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

12.5.4 A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

13. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

13.1 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de Ativos, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

13.2 A Gestora exercerá o direito de voto decorrente dos Ativos, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

13.3 A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos integrantes da carteira do Fundo e deverá seguir o disposto na sua política de exercício de voto, devidamente divulgada no link disponível no item 13.4.1 abaixo.

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

13.4.1 A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://azquest.com.br/documentos.php> (neste website, clicar em “Políticas”, em seguida selecionar a “Política de rateio de ordem, best execution e voto v.07.2025”).

A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

14. TRIBUTAÇÃO

14.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, a Administradora envidará melhores esforços para que **(a)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(b)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

14.2 Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(a)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(c)** um conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas Cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(d)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

14.2.1 Para efeito do disposto no item 14.2 acima, consideram-se pessoas ligadas ao Cotista:

- (1) pessoa física:
 - (a) os seus parentes até o segundo grau; e
 - (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; e
- (2) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

14.3 A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis.

15.2 Todas as obrigações previstas no Regulamento, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400 - www.daycoval.com.br

15.3 Todos os prazos previstos no Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

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

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

15.6 Os Cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para a Administradora e/ou a Gestora; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito da Gestora ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, a Administradora e a Gestora deverão ser informadas por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

15.7 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

15.8 A Administradora disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone 0800- 7750500, do e-mail pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

16. FORO

16.1 Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do Regulamento.

**ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO AZ QUEST PANORAMA RENDA
SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos na cláusula 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1 A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do Prazo de Duração da Classe ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da cláusula 9 do presente Anexo.

1.3 Para fins de classificação nos termos do Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, esta Classe é classificada como: (i) mandato: papel; (ii) subclassificação: fundos; (ii) tipo de gestão: definida; e (iii) segmento: multicategoria.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 A Classe terá prazo de duração de 5 (cinco) anos contados da Data de Início do Fundo, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas (“**Prazo de Duração da Classe**”).

2.2 A Administradora manterá a Classe e, conseqüentemente, o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, caso ainda vigorem direitos e obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, earn-outs, contingências ativas e passivas, valores mantidos pela Classe para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas escrow ou vinculadas e valores a indenizar pela Classe relativamente a desinvestimentos do Fundo, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos. Na hipótese de o Fundo ser mantido em funcionamento nos termos aqui previstos, a Gestora não fará jus a qualquer taxa de gestão devida pela Classe, sem prejuízo do pagamento da Taxa de Administração que remunera a Administradora.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas ao público em geral.

4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Custodiante

4.1 A custódia dos Ativos integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Escriturador

4.2 A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

Auditor Independente

4.3 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis do Fundo, respeitado o disposto neste Regulamento.

Distribuidores

4.4 A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável, a serem definidos de comum acordo entre Administradora e Gestora a cada ato de aprovação da oferta.

Formador de mercado

4.5 A Administradora poderá contratar os serviços de um formador de mercado para prestar os serviços de formação de mercado para as Cotas, mediante solicitação da Gestora.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

5.1 Taxa de Administração. Será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, correspondente a R\$6.000,00 (seis mil reais) mensais, a qual será atualizada anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, a partir do mês subsequente à data de início de funcionamento do Fundo, observado que o referido valor será suportado pela subclasse subordinada do Fundo Master, nos termos do item 6.10 do Regulamento.

5.2 Será devida pela Classe ao Custodiante uma Taxa de Custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos, correspondente a R\$2.000,00 (dois mil

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

reais) mensais, a qual será atualizada anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, a partir do mês subsequente à data de início de funcionamento do Fundo, observado que o referido valor será suportado pela subclasse subordinada do Fundo Master, nos termos do item 6.10 do Regulamento.

5.2.1 A Taxa de Custódia está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe a título desta Taxa de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante, observado o disposto no item 6.10 do Regulamento.

5.3 Pela prestação dos serviços de gestão da carteira da Classe, não será devida pela Classe qualquer taxa de gestão ou remuneração direta aos Prestadores de Serviços Essenciais pela gestão dos ativos em carteira do Fundo.

5.4 A Taxa de Administração e a Taxa de Custódia serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

5.5 A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração.

5.6 A Taxa de Administração e a Taxa de Custódia não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais observarão o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento, inclusive o item 6.10.

5.7 A Taxa de Administração e a Taxa de Custódia compreendem as taxas de administração e de custódia das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no presente Anexo. Para fins deste item 5.7, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam **(a)** admitidas à negociação em mercado organizado; e **(b)** emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

5.8 No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: **(a)** os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e **(b)** conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, dos direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

5.9 Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.

5.10 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

5.11 Não serão cobradas dos Cotistas do Fundo quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, taxa de gestão, taxa de ingresso ou taxa de saída.

6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1 A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido nos Ativos-Alvo, observada a Política de Investimento.

6.2 A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados no Anexo Normativo III à Resolução CVM 175; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item “i” acima; (iii) certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, emitidos por instituição financeira de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; e (v) compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários (“**Ativos Financeiros de Liquidez**”).

6.3 A Classe poderá investir até 100% (cem por cento) de seus recursos em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

6.3.1 Os critérios de concentração acima previstos deverão ser observados pela Gestora e/ou pela Administradora, conforme aplicável e observado o disposto na regulamentação aplicável, diariamente e previamente a cada aquisição de Ativos pela Classe.

6.4 Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos. A cada nova emissão, a Administradora e a Gestora poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

6.5 O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.6 A Administradora e a Gestora poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicáveis:

- (a) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços do Fundo;
- (b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
- (c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
- (d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (e) contrair empréstimos, em nome de uma Classe, para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas, observado o disposto no artigo 113, V, da parte geral da Resolução CVM 175.

6.7 Caberá à Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

6.8 A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175.

6.8.1 Caso a Classe não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou, uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do subitem 6.8.2 abaixo.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

6.8.2 Caso a Gestora e a Administradora não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deverá informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

7. FATORES DE RISCO

7.1 A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.

7.2 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados no Complemento I ao presente Regulamento. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

7.3 Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

8. COTAS

Características gerais das Cotas

8.1 As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de Cotas previstas neste Anexo. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

8.1.1 A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo documento de aceitação. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições do Capítulo XIII da parte geral da Resolução CVM 175.

8.2 O Patrimônio Líquido da Classe é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.

8.3 A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao Cotista.

8.4 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o artigo 2º da Lei nº 8.668 o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Regulamento.

8.5 O titular de cotas da Classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

Emissão das Cotas

8.6 A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, fará a Primeira Emissão, a qual será objeto de oferta pública de distribuição, de, inicialmente, 3.600.000,00 (três milhões e seiscentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), em série única, sem considerar eventuais cotas de lote adicional.

8.7 Caso sejam integralizadas Cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos Financeiros.

8.8 Após a Primeira Emissão, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, a Administradora, por recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, por meio de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas.

8.9 A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas ou em condições diferentes daquelas previstas nesta cláusula 8, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

8.10 Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 8.9 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Administradora e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação da Gestora.

8.11 Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificada pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

8.12 Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de Cotas da Classe, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvado o disposto na cláusula 14 deste Regulamento.

Distribuição das Cotas

8.13 As Cotas serão objeto de ofertas públicas, observado que, no âmbito da respectiva oferta, a Administradora e a Gestora, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva oferta, em relação à definição do público-alvo.

8.14 Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.

Subscrição e integralização das Cotas

8.15 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar **(a)** o documento de aceitação da oferta; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

8.16 No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou à Administradora, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

8.17 As Cotas da Primeira Emissão do Fundo, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto nos itens abaixo.

8.17.1 As Cotas serão integralizadas **(a)** à vista, no ato da subscrição; ou **(b)** de acordo com o cronograma de integralização definido no documento de aceitação da oferta.

8.17.2 As Cotas deverão ser integralizadas, resgatadas e amortizadas em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

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

8.19 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento.

8.20 É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

Negociação das Cotas

8.21 As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

8.22 Caso as Cotas sejam depositadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas são investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, ou investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.23 Após a integralização das Cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

8.24 Não haverá direito de preferência aos Cotistas da Classe em relação às transferências de Cotas no mercado secundário.

8.25 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

8.26 As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160.

8.27 Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

8.28 No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito à Administradora e à Gestora a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

8.29 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

8.30 As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

Oferta Pública Voluntária de Aquisição de Cotas

8.31 As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação (se aplicável).

Recompra de Cotas

8.27 A critério da Gestora, o Fundo poderá recomprar suas Cotas, observadas as limitações e demais condições previstas na regulamentação aplicável

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

vigente à época da recompra, incluindo aquelas previstas no artigo 56, parágrafo 6º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, conforme alterada, quais sejam (a) as Cotas recompradas sejam canceladas; (b) o valor de recompra da Cota seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da recompra; e (c) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas do Fundo.

8.28 Na hipótese de recompra de Cotas, o Fundo deverá anunciar a intenção de recompra, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (catorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a recompra, ou prazo mínimo aplicável vigente à época da recompra, conforme aplicável, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as cotas estejam admitidas à negociação, em linha com o disposto no artigo 56, parágrafo 7º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, conforme alterada.

8.29 O comunicado referido no item 8.28 acima (a) é válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (b) deve conter informações sobre a existência de programa de recompras e quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios, conforme previsto no artigo 56, parágrafo 8º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, conforme alterada.

8.30 O limite estabelecido no item (c) do Artigo 34 deve ter como referência as Cotas emitidas pelo Fundo ou Classe na data do comunicado de que trata o Parágrafo 2º acima, observados os critérios previstos na regulamentação aplicável vigente à época da recompra.

8.31 A recompra de Cotas pelo Fundo não poderá ser realizada nas hipóteses previstas no artigo 56, Parágrafo 10º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, conforme alterada, quais sejam: (a) sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa às suas investidas que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; (b) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e (c) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1 Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, 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.

9.1.1 O Fundo adotará o método “Lucro Caixa” para distribuição de rendimentos.

9.2 Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos mensalmente aos Cotistas, a critério da Administradora e em comum acordo com a Gestora. Para tanto, o anúncio da distribuição de rendimentos ocorrerá no último Dia Útil de cada mês, com o respectivo pagamento realizado no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados semestrais. Observado o disposto no item 9.1, acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

9.2.1. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

9.3 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 9.1, acima, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

9.3.1 O percentual mínimo a que se refere o item 9.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

9.4 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas, nos termos deste Regulamento, aqueles que sejam cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

9.5 A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias da Classe, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

9.6 Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, à Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos.

10. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

10.1 O Fundo será liquidado (a) caso, quando da primeira emissão de cotas da Classe, a Gestora constate a inviabilidade de aplicação dos recursos nos Ativos-Alvo em decorrência, por exemplo, da extinção antecipada do Fundo Master ou revogação de sua primeira emissão de captação, hipótese na qual a liquidação independerá de aprovação prévia em Assembleia; (b) ao final do Prazo de Duração do Fundo, conforme previsto

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

neste Regulamento; (c) por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou (d) conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.

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

10.3 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.

10.3.1 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.

10.4 Nas hipóteses de liquidação da Classe, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo.

10.4.1 O resgate integral das Cotas deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação da Assembleia, esta poderá definir seu prazo de conclusão.

10.5 A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Ativos integrantes da carteira da Classe.

10.5.1 Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

10.6 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 10.3, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira da Classe, fora do ambiente de negociação da B3, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 10.3.1, acima.

10.6.1 A Administradora deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos Ativos integrantes da carteira da Classe.

10.7 Na hipótese da Assembleia referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os Ativos integrantes da carteira da Classe serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

10.8 A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

10.9 O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias contados da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

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

10.11 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.

10.12 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.

10.13 Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

- (a) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- (b) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.



Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

COMPLEMENTO I FATORES DE RISCO APLICÁVEIS À CLASSE

FATORES DE RISCO OFERTA FII AZ QUEST

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

Não obstante a previsão de que os recursos captados na Oferta serão destinados, direta ou indiretamente, à aquisição de CRI e demais Ativos-Alvo pelo FII Master, nesta data, nem o Fundo nem o FII Master celebraram quaisquer instrumentos vinculantes que lhes assegurem o direito à aquisição de ativos previamente determinados. Trata-se, portanto, de uma estrutura “*blind pool*”, em que a alocação dos recursos dependerá da identificação de oportunidades de investimento pela Gestora.

O pipeline indicativo divulgado no Prospecto foi estruturado com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar na gestão da carteira do FII Master, estando sujeito à conclusão satisfatória dos respectivos processos de *due diligence* jurídica, técnica e de crédito, bem como à negociação e formalização dos documentos definitivos das operações de securitização.

Adicionalmente, a efetiva aquisição de determinados CRI ou outros Ativos-Alvo pelo FII Master poderá estar condicionada à aprovação prévia, pelos cotistas do Fundo, em Assembleia de Conflito de Interesses convocada para orientar o voto do Fundo na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master que deliberará sobre operações envolvendo potenciais conflitos de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

Nesse contexto:

- (i)** o FII Master poderá, a exclusivo critério da Gestora, adquirir um, mais de um ou nenhum dos CRI ou demais Ativos-Alvo constantes do pipeline indicativo;
- (ii)** eventual não aprovação, pelos cotistas do Fundo, das matérias submetidas à Assembleia de Conflito de Interesses poderá impedir o FII Master de adquirir determinados CRI ou ativos integrantes do pipeline indicativo; e
- (iii)** ainda que sejam celebrados instrumentos vinculantes visando à aquisição de determinados CRI ou Ativos-Alvo, não há garantia de que as respectivas tratativas negociais serão concluídas com êxito, uma vez que a concretização das aquisições dependerá da implementação de diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando a, conclusão satisfatória das negociações definitivas, verificação da qualidade dos créditos imobiliários subjacentes, formalização dos documentos da transação e realização da Oferta.

Dessa forma, os CRI e demais ativos listados no pipeline indicativo possuem caráter meramente estimativo e não constituem compromisso de investimento por parte do Fundo ou do FII Master, sendo possível que os recursos captados sejam destinados à aquisição de outros CRI ou ativos elegíveis, em linha com a Política de Investimento do FII Master.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

Tal circunstância poderá impactar adversamente os resultados projetados no Estudo de Viabilidade, estando os Cotistas sujeitos à discricionariedade da Gestora na seleção dos CRI e demais ativos que serão objeto de investimento, bem como ao risco de que determinados investimentos inicialmente previstos não possam ser realizados em razão da não implementação das condições necessárias à sua aquisição, inclusive, conforme aplicável, a aprovação em Assembleia de Cotistas ou a verificação de riscos de crédito superiores aos aceitáveis.

Risco de potencial conflito de interesses

Determinados atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FII Master e a Administradora, bem como entre o FII Master e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Não é possível assegurar que, futuramente, eventuais contratações ou aquisições de CRI não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. Nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, do Ofício-Circular nº 01/2020 - CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas; II. a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas; III. a aquisição, pela Classe, de imóvel ou CRI de propriedade de devedores da Administradora e/ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; IV. a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe; e V. a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

O rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses, ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de cotistas específica, a exemplo da Assembleia Originária da Classe, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implementados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Risco de não aquisição dos ativos do pipeline indicativo do FII Master

Conforme descrito no Regulamento do Fundo, o Fundo alocará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em Cotas Seniores do FII Master, cuja carteira será composta preponderantemente por CRI. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos CRI pelo FII Master, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os cedentes, originadores ou emissores dos CRI avancem,

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

tendo em vista que a concretização dos negócios poderá depender da implementação de determinadas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando a, realização da Oferta, aprovação em comitê de crédito, verificação da qualidade dos lastros imobiliários ou fatores exógenos não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que o investimento do Fundo no FII Master poderá não se concretizar por meio da utilização dos recursos a serem captados na Oferta, de forma que o FII Master poderá investir em CRI que não estejam indicados no pipeline e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos CRI que serão objeto de investimento, de modo que uma escolha inadequada de CRI pela Gestora poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco de crédito dos CRI e demais Ativos-Alvo do FII Master

Os devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI integrantes da carteira do FII Master, bem como os emissores ou coobrigados de títulos que eventualmente componham essa carteira, podem não cumprir suas obrigações de pagamento do principal e dos respectivos juros, conforme aplicável. Os CRI e demais títulos de dívida que poderão integrar a carteira do FII Master, e conseqüentemente impactar a Classe, estão sujeitos à capacidade de seus emissores e dos devedores dos lastros que compõem tais ativos de honrar os compromissos assumidos. Eventos que afetem as condições financeiras dos devedores finais dos créditos imobiliários, bem como alterações nas condições econômicas, legais ou políticas que comprometam sua capacidade de pagamento, podem gerar impactos significativos nos preços e na liquidez dos CRI. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para liquidar ou negociar os CRI pelo preço ou no momento desejado, o que poderá resultar em problemas de liquidez para a Classe.

Adicionalmente, variações negativas no valor dos CRI da carteira do FII Master poderão impactar adversamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos devedores dos lastros imobiliários, ainda que não fundamentadas, também podem afetar os preços dos CRI e sua liquidez no mercado secundário.

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes, sendo certo que o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das referidas Condições Precedentes, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (devendo ser mantidas até a última Data de Liquidação) ou até a data de encerramento da Oferta, conforme descrito no Prospecto.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no Prospecto, as condições precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400 - www.daycoval.com.br

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

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Classe, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos no Prospecto, e os Ofertantes e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento pelos Investidores, sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhantes aos valores mobiliários objeto da Oferta.

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas e os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas para os demais Investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando, assim, a liquidez. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400 - www.daycoval.com.br

Risco de flutuação no valor dos Ativos-Alvo

Como o FII Master investirá preponderantemente em CRI, o risco de flutuação está diretamente relacionado à qualidade dos créditos imobiliários que lastreiam esses títulos, à liquidez do mercado secundário de CRI e às condições econômicas e financeiras dos respectivos devedores. Alterações na percepção de risco de crédito, mesmo que não fundamentadas em eventos concretos de inadimplência, podem impactar negativamente os preços dos CRI no mercado secundário e sua liquidez, afetando o valor patrimonial das cotas do FII Master e, conseqüentemente, das Cotas do Fundo.

A eventual desvalorização dos imóveis que compõem os lastros ou garantias dos CRI pode afetar a razão de garantia das operações de securitização, reduzindo a segurança do crédito e, conseqüentemente, o valor de mercado dos CRI. Esse cenário pode se materializar, por exemplo, em caso de execução das garantias, quando a alienação dos imóveis resultar em valores inferiores aos saldos devedores, comprometendo a recuperação dos créditos e o retorno esperado pelo FII Master e, indiretamente, pelo Fundo.

A rentabilidade do Fundo também depende do potencial econômico das regiões onde se localizam os imóveis que originam os recebíveis imobiliários dos CRI. Tal análise deve considerar não apenas o cenário atual, mas também sua evolução no médio e longo prazo, pois eventual deterioração econômica dessas regiões pode impactar a capacidade de pagamento dos devedores, afetando diretamente os fluxos de pagamento dos CRI e, por consequência, a distribuição de rendimentos e o valor das Cotas.

Risco de baixa liquidez das Cotas no mercado de balcão

Não existe, atualmente, um mercado ativo e líquido para as Cotas, e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, que historicamente apresenta liquidez significativamente inferior à do ambiente de bolsa. Dessa forma, o investidor poderá não dispor de valores referenciais de preço de mercado além do valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora, o que pode dificultar a precificação e a venda das Cotas.

A ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e no momento desejados. Na falta de um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda pretendido e, inclusive, ter como única alternativa a venda das Cotas por valores significativamente inferiores ao preço de aquisição ou ao valor patrimonial, causando-lhe prejuízo, especialmente em cenários de baixa no mercado ou de deterioração da qualidade de crédito dos CRI que compõem a carteira do FII Master.

Risco imobiliário relacionado aos lastros dos CRI

Refere-se à eventual desvalorização dos imóveis que servem de lastro ou garantia aos CRI integrantes da carteira do FII Master, ocasionada por fatores como, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem a economia como um todo; (ii) mudanças de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente a localização dos imóveis, seja aumentando a oferta de imóveis (o que pode pressionar os preços para baixo) ou restringindo usos possíveis, limitando sua valorização ou potencial de revenda;

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

(iii) alterações socioeconômicas que afetem exclusivamente as regiões onde os imóveis se encontram, deteriorando a área de influência; (iv) mudanças desfavoráveis no trânsito ou na infraestrutura que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos imóveis; (v) restrições futuras de infraestrutura ou serviços públicos, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; e (vi) expropriação (desapropriação) dos imóveis, caso a indenização não reflita o valor de mercado do ativo.

Esses acontecimentos podem afetar a razão de garantia dos CRI e a capacidade de recuperação dos créditos em caso de execução, impactando negativamente o patrimônio do FII Master e, conseqüentemente, do Fundo, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica e da ausência de auditoria exaustiva dos CRI

A diligência jurídica realizada pelos assessores legais no âmbito da Oferta foi conduzida com escopo restrito, voltado primordialmente à verificação da consistência e da veracidade das informações constantes do Prospecto. Esse procedimento não se confunde com auditorias jurídicas, contábeis, cadastrais ou técnicas dos CRI potenciais, tampouco com auditorias independentes dos créditos imobiliários subjacentes, das garantias ou da documentação de cessão, que não foram objeto de verificação exaustiva no contexto da Oferta. Em razão desse escopo limitado, não é possível estabelecer que todos os riscos jurídicos, regulatórios, operacionais, de crédito e de formalização relacionados aos CRI estejam integralmente refletidos no Prospecto Preliminar.

Considerando que a política de investimento do Fundo contempla a alocação, no mínimo, de 95% de seu patrimônio em cotas do FII Master, e que o FII Master investirá preponderantemente em CRI, o processo de análise e contratação de novos CRI poderá se basear em informações e declarações fornecidas por originadores, estruturadores, securitizadoras, agentes fiduciários, custodiantes, *servicers* e demais terceiros, as quais podem conter imprecisões, omissões ou inconsistências não detectadas em revisões amostrais, documentais ou de aderência regulatória. Adicionalmente, a estruturação, a cessão e a formalização dos créditos imobiliários e garantias subjacentes aos CRI podem apresentar vícios, nulidades, limitações de exequibilidade, insuficiências ou restrições que venham a reduzir a recuperabilidade, a prioridade ou o valor de tais garantias.

A não conclusão da aquisição de determinados CRI pelo FII Master em razão do descumprimento de condições precedentes, de questões documentais, de constatações em diligências complementares ou de eventos supervenientes, bem como a eventual materialização de passivos, contingências ou riscos não identificados (ou subestimados) no Estudo de Viabilidade ou nos processos internos de análise de crédito, poderá impactar adversamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, o retorno dos Cotistas. Entre tais riscos, sem prejuízo de outros, incluem-se: divergências na elegibilidade e na documentação dos lastros imobiliários; defeitos na constituição, na manutenção ou na execução de garantias; inadimplemento, deterioração de crédito ou reestruturações dos devedores finais; falhas na segregação de fluxos, na custódia e no controle de lastros; eventos de revisão de critérios de elegibilidade ou de gatilhos de reforço de crédito; bem como riscos jurídicos relacionados à cessão de créditos, à

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400 - www.daycoval.com.br

insolvência de partes envolvidas e à interpretação ou alteração de normas aplicáveis à securitização.

Ainda que o FII Master venha a realizar, quando cabível, diligências adicionais na ocasião de cada investimento em CRI, tais diligências poderão não identificar todos os passivos, contingências e riscos atrelados aos CRI e seus créditos imobiliários subjacentes, ou poderão fazê-lo em extensão inferior à efetivamente verificável, inclusive em razão de limitações de acesso a informações, de sigilo, de tempo, de custo ou de metodologias utilizadas. Caso tais riscos se materializem, inclusive em magnitude superior à inicialmente estimada, o desempenho dos CRI adquiridos poderá ser negativamente afetado, com impactos adversos sobre o valor das cotas do FII Master, da Classe, a distribuição de rendimentos e a rentabilidade do Fundo.

Risco decorrente da propriedade indireta sobre os CRI

Apesar de a carteira da Classe ser constituída por, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de cotas de emissão do FII Master, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre as cotas do FII Master ou sobre os CRI que compõem sua carteira, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercer direitos relacionados aos CRI ou outros ativos do FII Master.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional, afetando, em especial, os CRI que compõem a carteira do FII Master. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: **(i)** aumento das taxas de juros que poderiam reduzir o apetite por CRI no mercado secundário ou impactar negativamente a capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI; **(ii)** aumento da inflação que poderia

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

comprometer a capacidade de pagamento dos devedores dos CRI ou impactar o valor real dos recebíveis; e **(iii)** alterações da política habitacional ou de crédito que poderiam reduzir a disponibilidade de novos CRI para aquisição ou afetar a qualidade dos créditos existentes.

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas constitui aplicação em valores mobiliários de renda variável, uma vez que a rentabilidade das Cotas está diretamente vinculada ao desempenho dos ativos que compõem o patrimônio da Classe. Considerando que o Fundo é estruturado como fundo feeder que investirá, no mínimo, 95% de seu patrimônio em cotas do FII Master, e que este investirá preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), a rentabilidade do Fundo dependerá, em última instância, do desempenho dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI e da gestão desses ativos pela Gestora. A variação do valor das Cotas decorre do resultado das operações realizadas com tais ativos e das condições de mercado, não havendo garantia de rentabilidade ou de preservação do capital investido.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do FII Master, do mercado de CRI e de crédito imobiliário, dos CRI e demais Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado de CRI e imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto, podendo resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Nos contratos que lastreiam a emissão dos CRI, quando houver possibilidade de pagamento antecipado dos créditos imobiliários pelos devedores, tal antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do investimento. Para os CRI que preveem condições para vencimento antecipado, a companhia securitizadora emissora poderá promover o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Nessa hipótese, os investimentos do FII Master, e conseqüentemente da Classe, nesses CRI poderão sofrer perdas financeiras, seja pela não realização do retorno esperado, seja pela dificuldade da Gestora em reinvestir os recursos a taxas equivalentes às originalmente pactuadas.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

A capacidade da companhia securitizadora emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende fundamentalmente do pagamento, pelos devedores finais, dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão, bem como da execução das garantias eventualmente constituídas. Tais créditos representam direitos detidos pela securitizadora contra os devedores, correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, incluindo atualização monetária, juros, taxas, penalidades e demais encargos contratuais ou legais.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora, sendo a única fonte de pagamento o fluxo de recebíveis dos contratos imobiliários cedidos. Assim, o recebimento integral e tempestivo dos valores devidos ao FII Master, e consequentemente à Classe, depende exclusivamente do adimplemento dos devedores dos contratos imobiliários, em tempo hábil para cumprimento das obrigações previstas nos termos de securitização. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá comprometer a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações, impactando negativamente o pagamento dos CRI e, em última instância, os rendimentos distribuídos aos Cotistas.

Risco de mercado das Cotas

Considerando que a aquisição de Cotas representa um investimento de longo prazo, é possível que haja oscilações no valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo inclusive resultar em perdas do capital aplicado ou na ausência de demanda para venda das Cotas nesse mercado. O valor de mercado das Cotas pode sofrer variações que não reflitam necessariamente o valor patrimonial das cotas do FII Master ou dos CRI que compõem sua carteira.

Risco de mercado dos CRI

Os CRI que compõem a carteira do FII Master estão sujeitos a variações de valor e rentabilidade decorrentes das flutuações de preços, cotações de mercado e critérios de precificação aplicáveis. Os CRI são tipicamente remunerados por índices de preços (como IPCA ou IGP-M) ou taxas de referência (como CDI), acrescidos de taxa de juros pré-fixada, estando, portanto, expostos às oscilações das taxas de juros praticadas no mercado, especialmente em relação às datas de vencimento dos títulos. Movimentos de abertura ou fechamento das taxas de juros de mercado podem impactar significativamente o valor de marcação a mercado dos CRI.

Em cenários de desvalorização dos CRI que compõem a carteira do FII Master, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser negativamente impactado. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá ser obrigada a alienar ou liquidar CRI a preços depreciados, o que poderá influenciar adversamente o valor das Cotas e a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Riscos relacionados ao registro provisório dos CRI e à capacidade da securitizadora

Conforme previsto no Regulamento, o FII Master poderá investir em CRI que estejam registrados de forma provisória na CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido, a

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

companhia securitizadora emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI. Entretanto, se os recursos provenientes da integralização já tiverem sido utilizados para pagamento dos cedentes ou originadores, a securitizadora poderá não dispor de liquidez imediata para efetuar tal resgate, o que pode impactar negativamente o retorno do investimento do FII Master e, conseqüentemente, do Fundo.

Riscos relacionados à afetação patrimonial e obrigações fiscais da securitizadora

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que normas que preveem afetação ou separação de patrimônio não produzem efeitos em relação a débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da securitizadora. Assim, credores dessas obrigações poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre os créditos imobiliários que lastreiam a emissão, em caso de falência da securitizadora. Nessa hipótese, os créditos imobiliários afetados podem não ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após a quitação das obrigações da securitizadora, incluindo despesas da emissão, impactando negativamente o FII Master e o Fundo.

Caso a securitizadora emissora dos CRI não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários e demais ativos integrantes dos patrimônios separados poderão ser acessados para liquidação desses passivos, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, impactando negativamente o patrimônio do FII Master e da Classe.

O Governo frequentemente altera a legislação tributária aplicável a investimentos financeiros, incluindo CRI. Alterações futuras poderão reduzir a rentabilidade dos CRI para o FII Master e, conseqüentemente, para o Fundo. Atualmente, por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos de CRI auferidos por fundos imobiliários que atendam a determinados requisitos são isentos de IR. Eventuais mudanças que eliminem essa isenção, aumentem alíquotas ou criem novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do FII Master e, indiretamente, do Fundo e de seus Cotistas.

Ausência de CRI pré-definidos e discricionariedade da Gestora (*blind pool*)

O Fundo irá investir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em Cotas Seniores do FII Master, embora o regulamento do FII Master determine que os recursos sejam aplicados primordialmente em CRI, não há, nesta data, CRI ou ativos previamente definidos para aquisição. Trata-se, portanto, de um fundo “*blind pool*”, em que a alocação dos recursos dependerá da identificação de oportunidades de investimento pela Gestora, a seu exclusivo critério, observada a política de investimentos do FII Master.

Dessa forma, o FII Master poderá adquirir um ou mais CRI mencionados no pipeline indicativo divulgado no Prospecto ou, ainda, não adquirir nenhum deles, utilizando os recursos provenientes da Oferta em outros CRI elegíveis. Mesmo que sejam firmadas propostas vinculantes para aquisição de determinados CRI, não é possível assegurar a concretização das negociações, pois sua efetivação dependerá do cumprimento de diversas condições, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** conclusão satisfatória das negociações definitivas e celebração dos documentos correspondentes; **(ii)** conclusão satisfatória da *due diligence* dos CRI e seus lastros; e **(iii)** realização da Oferta, além de fatores externos imprevisíveis.

Nesse sentido, os investidores devem considerar que os CRI indicados no pipeline não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos da Oferta. O FII Master poderá investir em CRI não mencionados no Prospecto, o que poderá impactar os resultados projetados no Estudo de Viabilidade. Nessa hipótese, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos CRI, existindo risco de escolha inadequada de ativos com perfil de crédito ou de remuneração diversos do esperado, o que poderá acarretar prejuízos aos Cotistas.

Riscos institucionais e políticos

O governo federal pode intervir na economia brasileira e promover alterações significativas em suas políticas e normas, impactando diversos setores e segmentos. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados poderão ser afetados de forma relevante por mudanças em políticas ou regulamentações relacionadas, por exemplo, a taxas de juros, controles cambiais, restrições a remessas ao exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, entre outros eventos políticos, sociais e econômicos ocorridos no Brasil. Tais eventos podem impactar significativamente o mercado de CRI e de crédito imobiliário, afetando a capacidade de pagamento dos devedores dos lastros dos CRI.

Em cenários de elevação da taxa de juros, por exemplo, os preços dos CRI integrantes da carteira do FII Master, e conseqüentemente da Classe, podem sofrer impactos negativos em sua marcação a mercado. Adicionalmente, o aumento das taxas de juros pode comprometer a capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI. Esses fatores adversos podem reduzir o patrimônio da Classe, afetar sua rentabilidade e influenciar negativamente o valor de negociação das Cotas.

A instabilidade política também pode prejudicar o mercado imobiliário e de crédito, afetando os resultados dos CRI e de seus lastros. Historicamente, o ambiente político brasileiro tem influenciado, e continua influenciando, o desempenho da economia nacional. Crises políticas já afetaram a confiança de investidores e da população, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras, incluindo CRI - cenário que pode se repetir.

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e aos CRI podem vir a ser modificadas. No contexto da Reforma Tributária, nos termos da Lei

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

Complementar nº 214/2025, conforme alterada pela Lei Complementar nº 227/2026, os Fundos de Investimento Imobiliário não se qualificam como contribuintes do IBS e da CBS desde que atendam, cumulativamente, a determinados requisitos legais, incluindo (i) a admissão de suas cotas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, com no mínimo 100 cotistas, e (ii) a observância de limites de concentração de propriedade e de rendimentos por cotistas, tanto pessoas físicas quanto jurídicas. O descumprimento de tais requisitos poderá sujeitar o fundo ao regime regular de incidência do IBS e da CBS, com a consequente caracterização como contribuinte desses tributos. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas, ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(a)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(b)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou **(c)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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

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

Adicionalmente, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre CRI e demais investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do FII Master, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do FII Master em relação a esses investimentos e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

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

Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, às operações de securitização de créditos imobiliários, aos CRI, aos Cotistas e aos investimentos realizados - incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, normas sobre investimentos estrangeiros em cotas de fundos no Brasil e regras emitidas pelo Banco Central e pela CVM - estão sujeitas a alterações. Podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e mudanças nas políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400 - www.daycoval.com.br

negativamente o valor das Cotas e as condições para distribuição de rendimentos, inclusive regras de fechamento de câmbio e remessa de recursos para o exterior. A aplicação de leis existentes e a interpretação de novas normas também podem afetar os resultados do Fundo e do FII Master.

Risco relacionado à execução das garantias dos CRI

Em caso de execução das garantias vinculadas aos CRI integrantes da carteira do FII Master, poderá ser necessário suportar, direta ou indiretamente, diversos custos adicionais, incluindo honorários advocatícios para o patrocínio das causas, custas judiciais, despesas com avaliações e leilões. Adicionalmente, caso a execução das garantias não seja suficiente para cobrir as obrigações financeiras associadas aos CRI, o FII Master poderá sofrer perdas, impactando negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos relacionados à liquidez dos CRI e das Cotas

Os CRI que compõem a carteira do FII Master podem apresentar baixa liquidez no mercado secundário em comparação a outras modalidades de investimento, dado que o mercado de CRI brasileiro ainda se encontra em desenvolvimento. Da mesma forma, os fundos de investimento imobiliário, por determinação regulamentar, são constituídos sob a forma de condomínios fechados, não permitindo o resgate de suas Cotas. No mercado brasileiro, esses fundos podem encontrar pouca liquidez, o que pode dificultar a venda das Cotas no mercado secundário. Assim, o Investidor que adquirir Cotas da Classe deve estar ciente de que se trata de um investimento de longo prazo.

O Regulamento prevê hipóteses em que a assembleia geral poderá deliberar pela liquidação da Classe, bem como situações em que o resgate das Cotas poderá ocorrer mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira aos Cotistas. Nesses casos, os Cotistas poderão receber cotas do FII Master ou, em última instância, participar de eventual liquidação do FII Master, podendo enfrentar dificuldades para vender os ativos recebidos, o que pode impactar a realização do valor investido.

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Risco de patrimônio líquido negativo e decretação de insolvência

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo. Nessa hipótese, o Administrador deverá: (i) suspender as subscrições de cotas; (ii) elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo; e (iii) convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre referido plano. Caso o plano de resolução não seja aprovado em Assembleia Geral, os Cotistas deverão deliberar sobre uma das seguintes alternativas: (a) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a vedação disposta no art. 122, inciso I, alínea “b”, da Resolução CVM nº 175; (b) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta previamente analisada pelos prestadores de serviços essenciais; (c) liquidar a Classe com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (d) determinar que o Administrador ingresse com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Qualquer dos cenários acima poderá afetar negativamente os cotistas.

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

A legislação aplicável ao Fundo, ao FII Master, aos CRI, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, normas sobre securitização de créditos imobiliários e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. A aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou de mudanças no marco legal da securitização. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo, o FII Master ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

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

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo, do FII Master e dos CRI apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da relativa maturidade do mercado de CRI e da escassez de precedentes jurisprudenciais em operações similares, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido ou para discussão judicial de matérias relacionadas aos CRI e seus lastros.

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições do Regulamento, do regulamento do FII Master ou dos termos de securitização dos CRI poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nesses documentos. O Regulamento foi elaborado em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Resolução CVM 175 e o Código Civil. Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas pela regulamentação dos fundos de investimento e das operações de securitização está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo ou o FII Master poderão ser réus em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo ou o FII Master venham a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra eles venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que possuam reservas suficientes para arcar com eventuais condenações. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Risco da marcação a mercado dos CRI

Os CRI e demais valores mobiliários e ativos financeiros que compõem a carteira do FII Master podem ser investimentos de médio e longo prazo (inclusive, em alguns casos, de prazo indeterminado), com baixa liquidez no mercado secundário. O cálculo do valor desses ativos para fins contábeis do FII Master e, conseqüentemente, do Fundo, é realizado por meio da marcação a mercado, ou seja, seus valores são atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que seria obtido em uma negociação.

A marcação a mercado dos CRI da carteira do FII Master, utilizada para cálculo do patrimônio líquido das cotas do FII Master e, conseqüentemente, da Classe, pode ocasionar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é feito pela divisão do patrimônio líquido pelo número de Cotas emitidas. O valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial, especialmente em momentos de alta volatilidade no mercado de crédito imobiliário. Conseqüentemente, as Cotas da Classe podem sofrer variações negativas de preço, impactando adversamente sua negociação no mercado secundário.

Risco de desempenho passado

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

Risco de amortização das Cotas Seniores do FII Master e da conseqüente amortização das Cotas do Fundo

Nos termos do regulamento do FII Master, as Cotas Seniores de emissão do FII Master poderão ser amortizadas e canceladas, nos prazos e termos ali previstos. O pagamento da amortização das Cotas Seniores pode não ocorrer imediatamente caso o FII Master não tenha recursos líquidos suficientes, o que dependerá do fluxo de pagamentos dos

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

CRI e da possibilidade de alienação de ativos no mercado secundário. Nessa hipótese, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, em caso de amortização das Cotas Seniores, poderão sofrer prejuízos em decorrência de eventual pagamento a prazo da amortização. Em caso da conseqüente amortização das Cotas do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade gerada pelo Fundo.

Risco de concentração da carteira no FII Master

A Classe concentrará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido nas Cotas Seniores de emissão do FII Master, caracterizando-se como um fundo feeder. Embora a política de investimento do FII Master exija diversificação de seus investimentos em CRI, tal diversificação não garante que não ocorra concentração de riscos em determinados setores, regiões geográficas ou tipos de crédito imobiliário. Assim, qualquer perda isolada relativa aos CRI do FII Master poderá ter um impacto adverso significativo sobre o Fundo, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem mais diversificados.

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

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

Risco operacional

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

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

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

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

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

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Risco de governança

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

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos CRI

Os CRI integrantes da carteira do FII Master podem conter cláusulas contratuais que permitam pré-pagamento ou amortização extraordinária pelos devedores dos créditos imobiliários subjacentes. Essa situação pode ocasionar o desenquadramento da carteira do FII Master em relação aos critérios de concentração estabelecidos, bem como afetar a carteira da Classe.

Nessa hipótese, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para identificar novos CRI que estejam alinhados à política de investimento do FII Master, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela estratégia de investimento. Esse cenário de risco de reinvestimento pode impactar negativamente o patrimônio do FII Master e da Classe, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Importante destacar que não será devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de uso de derivativos

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

Riscos de investimento de longo prazo

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

Risco decorrente de acontecimentos em outros países e sua influência no mercado de CRI e no preço das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário, bem como o mercado de CRI, é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo CRI. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas e aos CRI. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400 - www.daycoval.com.br

como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do FII Master, da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação aos lastros dos CRI

Os rendimentos do FII Master, decorrentes dos CRI atrelados a créditos imobiliários, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos ocasionados por casos fortuitos e eventos de força maior - acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis que servem de lastro ou garantia aos CRI.

Assim, os resultados do FII Master e, conseqüentemente do Fundo, podem ser impactados por situações atípicas que, mesmo diante da adoção de sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao FII Master, ao Fundo e aos Cotistas.

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

Risco de não concretização da Oferta

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

Risco de restrição na negociação dos ativos

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

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Riscos associados à liquidação do Fundo

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

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora

O objetivo do Fundo consiste na exploração indireta, por meio do FII Master, de CRI e demais ativos imobiliários. A seleção e análise dos CRI é realizada pela Gestora, de modo que o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos CRI que serão objeto de investimento pelo FII Master. Existe o risco de uma escolha inadequada dos CRI pela Gestora, seja em termos de perfil de crédito, remuneração ou liquidez, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao FII Master, ao Fundo e conseqüentemente aos Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos CRI, na manutenção dos CRI em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de CRI, bem como nos processos de aquisição, análise de crédito e alienação, podem afetar negativamente o FII Master, o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência

Findo o prazo de duração da Classe, observadas as possibilidades de prorrogação, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento e a Assembleia Especial de Cotistas delibere pela prorrogação do prazo de vigência do Fundo, o Cotista que desejar liquidar sua participação poderá enfrentar dificuldades para negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis.

Nessas circunstâncias, o Cotista poderá não conseguir vender suas Cotas pelo preço ou no momento desejado, o que pode resultar em queda no valor das Cotas e tornar a saída onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

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

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo.

Caso não seja possível realizar a alienação dos ativos, estes poderão ser entregues diretamente aos Cotistas, também na proporção da participação de cada um. Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem apresentar baixa liquidez no mercado, estando sujeitos a variações de preço, cotações e critérios de precificação, o que pode acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco relacionado às garantias dos CRI

Os CRI integrantes da carteira do FII Master podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca, alienação fiduciária sobre imóveis, fiança, aval ou outras modalidades de garantia. A desvalorização ou perda dos imóveis oferecidos em garantia, bem como a insuficiência das garantias pessoais, poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a rentabilidade efetiva ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, impactar a Classe.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá ser necessária a contratação de consultores, advogados e avaliadores, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo FII Master, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para cobrir as obrigações financeiras vinculadas a tais títulos, especialmente em cenários de desvalorização imobiliária ou de alta inadimplência setorial.

Uma série de eventos relacionados à execução das garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas do FII Master, das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe, impactando diretamente os Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá

sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais, como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: **(i)** descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pela Polícia Civil, pela Polícia Federal e pelo Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; **(iii)** outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; 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 ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

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

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

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

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

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em imóveis. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou a preferência na aquisição de tais ativos.

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é influenciado por condições econômicas nacionais e internacionais, bem como por fatores externos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores, moratórias e alterações na política monetária, podendo ocasionar perdas nos ativos integrantes da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode impactar negativamente o valor dos imóveis, dos aluguéis e das receitas provenientes de arrendamentos, afetando diretamente os resultados do Fundo, sua rentabilidade e o preço de negociação das Cotas.

Importante destacar que não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade caso os Cotistas sofram danos ou prejuízos decorrentes dessas condições e fatores. Nesse cenário, as operações do Fundo e sua lucratividade podem ser significativamente reduzidas, causando efeitos adversos nos resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não havendo barreiras relevantes à entrada de novos concorrentes, o que pode intensificar a competição e pressionar preços e margens.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

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

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

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

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AZQUEST

— PANORAMA —

ANEXO II

INFORME ANUAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	DAYCOVAL D84 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	66.833.974/0001-64
Data de Funcionamento:	27/05/2026	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:		Quantidade de cotas emitidas:	3.600.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Papel Subclassificação: Fundos Gestão: Definida Segmento de Atuação: Multicategoria	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	27/05/2031	Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	BANCO DAYCOVAL S.A.	CNPJ do Administrador:	62.232.889/0001-90
Endereço:	Avenida Paulista, 1793, 2º andar- Bela vista- São Paulo- SP- 01311200	Telefones:	0300 111 0500 (11) 3563-4389 (11) 3563-4318
Site:	www.daycoval.com.br	E-mail:	informes.regulatorios@bancodaycoval.com.br
Competência:	05/2026		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: AZ QUEST PANORAMA LTDA	37.783.771/0001-02	Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi	00 0000-0000
1.2	Custodiante: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	AV. PAULISTA, 1793, 11º ANDAR, BELA VISTA, SÃO PAULO / SP	(11) 3138-1300
1.3	Auditor Independente: Sem Informação Apresentada	0./-	Sem Informação Apresentada	00 0000-0000
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	AV. PAULISTA, 1793, 11º ANDAR, BELA VISTA, SÃO PAULO / SP	(11) 3138-1300
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	Outros prestadores de serviços': Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo Sem informação apresentada			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo Sem informação apresentada			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Sem informação apresentada			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	Não possui informação apresentada.			

6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação		
	Os Ativos de Liquidez serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. O manual está disponível para consulta no website: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/politicas-manuais-documentos . Para as cotas de Fundos, consideramos o valor de Mercado das cotas de FII.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Avenida Paulista, 1.793 - 2º andar https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais		
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.		
	Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.		
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.		
	Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM Correio eletrônico, website do administrador fiduciário (https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais). A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (e-mail) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária do FUNDO, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à ADMINISTRADORA, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, que passará a ser Assembleia Geral de Cotistas ordinária e extraordinária.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via e-mail) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia Geral de Cotistas a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM Taxa de Administração. Será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, correspondente a R\$6.000,00 (seis mil reais) mensais, a qual será atualizada anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, a partir do mês subsequente à data de início de funcionamento do Fundo, observado que o referido valor será suportado pela subclasse subordinada do Fundo Master, nos termos do item 6.10 do Regulamento.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	0,00	0,00%	0,00%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Erick Warner de Carvalho	Idade: 45
	Profissão:	Diretor de Administração Fiduciária	CPF: 27764653861
	E-mail:	erick.carvalho@bancodaycoval.com.br	Formação acadêmica: Administração de Empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 01/08/2019
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Não possui informação apresentada.		
	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
	Até 5% das cotas	0,00
	Acima de 5% até 10%	
	Acima de 10% até 15%	
	Acima de 15% até 20%	
	Acima de 20% até 30%	
	Acima de 30% até 40%	
	Acima de 40% até 50%	
	Acima de 50%	
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008	
	Não possui informação apresentada.	
15.	Política de divulgação de informações	
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.	
	Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM https://ri.daycoval.com.br/pt/governanca-corporativa/visao-geral O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail). A publicação também deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.	
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.	
	Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM https://ri.daycoval.com.br/	
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.	
	Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM https://ri.daycoval.com.br/ O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto: I.em sua página na rede mundial de computadores; II.no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e III.na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.	
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.	
	Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM O Administrador possui equipes direcionadas para asseguar o cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo com segregação de funções para elaboração, validação e envio de informações.	
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:	
	Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM	

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AZQUEST

— PANORAMA —

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

São Paulo, 27 de maio de 2026.

Estudo de Viabilidade

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Objetivo

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela AZ QUEST PANORAMA LTDA., na qualidade de gestor do AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Gestor” e “Fundo” respectivamente), com o objetivo de analisar a viabilidade econômico-financeira referente à oferta pública de distribuição de cotas da 1ª emissão do Fundo (“Oferta”).

Para realização desse estudo, o Gestor utilizou premissas dos dados econômico-financeiros a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliário e de capitais, com base nas expectativas de mercado e em dados históricos. Sendo assim, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. O Gestor não poderá ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo.

Características Gerais da Oferta

A Oferta será realizada pelo rito de registro automático previsto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), mediante análise prévia da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos do Acordo de Cooperação Técnica – Ofertas Públicas, firmado entre a CVM e a ANBIMA em 22 de dezembro de 2022, e corresponderá à distribuição pública de, inicialmente, 3.600.000 (três milhões e seiscentos mil) cotas, tendo cada cota o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”), totalizando, inicialmente, R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais) (“Montante Inicial”), podendo o Montante Inicial (i) ser reduzido em virtude de distribuição parcial, desde que atendido o valor mínimo de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), equivalentes a 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) cotas (“Montante Mínimo da Oferta”); ou (ii) ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até

R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), correspondentes a 900.000 (novecentas mil) Cotas (“Cotas do Lote Adicional”), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que, somadas à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalentes a até R\$450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais).

O Fundo tem por objetivo investir em cotas da subclasse sênior de emissão da classe única do AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo Master”) e em demais ativos financeiros de liquidez, observado o disposto na política de investimento prevista no regulamento do Fundo.

Termos e Condições da Oferta Feeder

Gestora	Az Quest Panorama Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos CCTVM S.A.
Administrador	Banco Daycoval S.A.
Fundo e Emissão	1ª Emissão de Cotas do FII AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder
Título	Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
Tipo de Oferta	Resolução CVM nº 160 sob Rito Automático - Convênio ANBIMA
Público-Alvo	Investidores em Geral
Ambiente do Fundo	Ambiente Balcão (CETIP)
Prazo	5 anos, prorrogáveis por mais 2 anos, a critério da Gestora
Volume Base da Oferta	Inicialmente, R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), observada a possibilidade de lote adicional de até 25%
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais)
Investimento Mínimo por Investidor	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Taxa de Administração – Fundo Feeder	R\$6.000,00 (seis mil reais) mensais, e será suportado pela subclasse subordinada do Fundo Master
Taxa Global – Fundo Master	1,30% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo Master, observado o mínimo mensal de R\$12.000,00
Índice de Subordinação – Fundo Master	10% (dez por cento) de cotas subordinadas no nível do Fundo Master
Valor da Cota	R\$ 100,00 (cem reais)
Regime de Colocação	Melhores Esforços

Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	18/05/2026
	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM	
2	Divulgação deste Aviso ao Mercado	27/05/2026
	Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores (Roadshow)	28/05/2026
	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	
4	Divulgação do Anúncio de Início	03/06/2026
	Disponibilização do Prospecto Definitivo	
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽³⁾	03/06/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/06/2026
7	Data do Procedimento de Alocação	01/07/2026
8	Data da Liquidação da Oferta	03/07/2026
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	28/11/2026

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

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

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

AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder

Contexto e introdução do produto

Visão do Produto	Retorno	Condições da Oferta Feeder
<p>Tipo de Fundo FI</p> <p>Ativos Finais CRIs e Aquisição de Estoque</p> <p>Tributação Isento de IR para pessoas físicas, observados os requisitos legais¹</p> <p>Ambiente de negociação MDA – Balcão B3 (CETIP)</p> <p>Prazo 5 anos (prorrogáveis por + 2 anos)</p> <p>Classes de cotas Cotas Seniores: 90,0% Cotas Subordinadas: 10,0%</p>	<p>Rentabilidade anual:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CDI + 4,3% ou 148,1% do CDI (gross up de IR) • CDI + 1,6% ou 117,1% do CDI líquido <p>Rentabilidade Anual Nominal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 19,0% (gross up de IR) • 16,0% líquido <p>Rentabilidade Mensal nominal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,5% (gross up de IR) • 1,2% líquido <p>Duration:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3,5 anos 	<p>Categoria da Oferta Feeder Oferta Pública RCV 160 – Convênio ANBIMA</p> <p>Preço de Emissão R\$ 100,00</p> <p>Volume da Oferta Feeder R\$ 360.000.000,00, podendo ser acrescido em até 25% mediante exercício do Lote Adicional²</p> <p>Estrutura Master-Feeder Estrutura composta por fundo feeder e fundo master, sendo a segregação de cotas realizada no veículo master.</p> <p>² Em caso de exercício integral do Lote Adicional, o montante total da Oferta poderá atingir até R\$ 450.000.000,00.</p>

Fonte: AZ Quest Panorama

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE.

AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

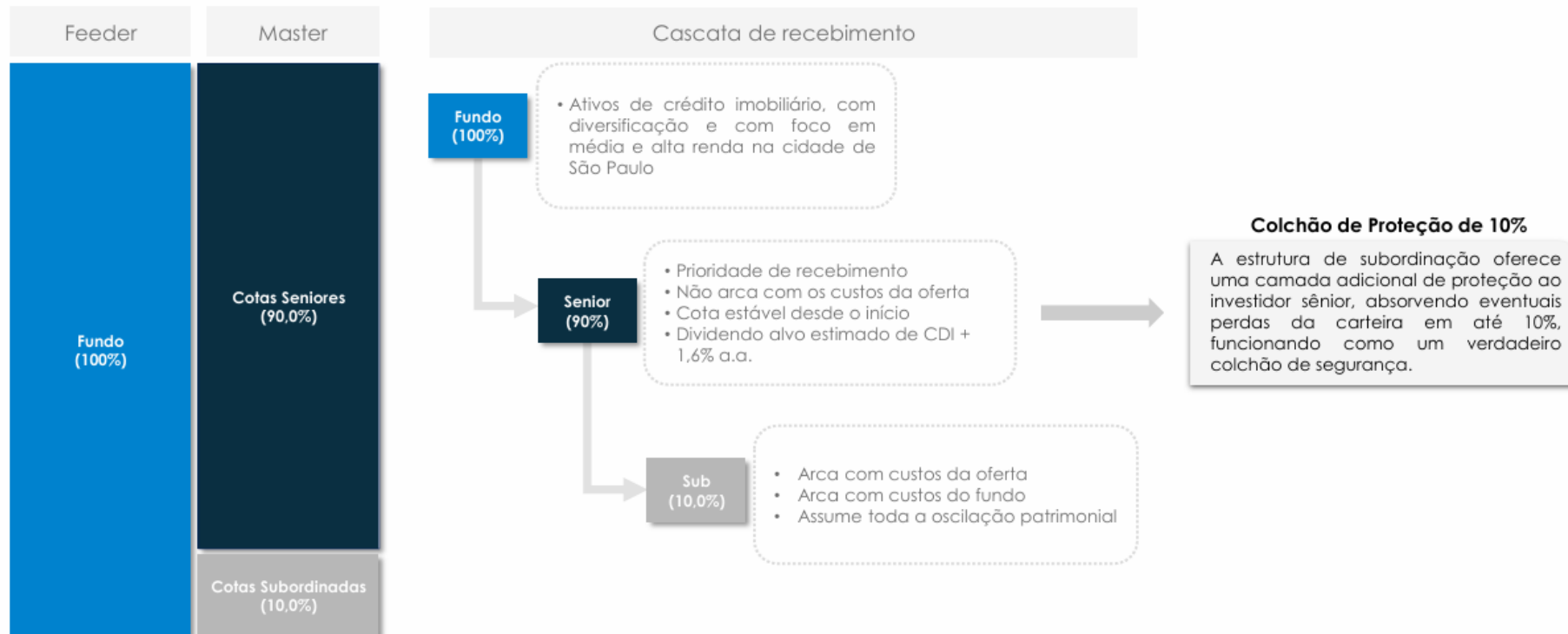
A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

¹A ISENÇÃO DE IR SOBRE OS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO A COTISTAS PESSOAS FÍSICAS ESTÁ CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO CUMULATIVO DOS SEGUINTE REQUISITOS: (I) A CLASSE POSSUIR, NO MÍNIMO, 100 (CEM) COTISTAS; (II) AS COTAS SEREM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO; E (III) O COTISTA PESSOA FÍSICA NÃO SER TITULAR DE COTAS QUE REPRESENTEM 10% OU MAIS DA TOTALIDADE DAS COTAS, OU QUE LHE DEEM DIREITO A RECEBER 10% OU MAIS DOS RENDIMENTOS DO FUNDO (OU 30%, EM CONJUNTO COM PESSOAS LIGADAS).

NÃO HÁ GARANTIA DE MANUTENÇÃO DO REGIME TRIBUTÁRIO VIGENTE, PODENDO EVENTUAIS ALTERAÇÕES LEGAIS, REGULATÓRIAS OU INTERPRETAÇÕES DA RECEITA FEDERAL IMPACTAR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS SEUS INVESTIDORES. DATA BASE DO ESTUDO: 14/05/2026; CURVA DI PRÉ B3 UTILIZADA (DATA BASE 14/05/2026); GROSS UP DE IMPOSTO CONSIDERA UMA ALÍQUOTA DE 15% NOS RENDIMENTOS MENSAS.

AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder

Estrutura do fundo



Fonte: AZ Quest Panorama

Premissas do Estudo de Viabilidade

Data-base do Estudo de Viabilidade

A data-base do presente Estudo de Viabilidade é 27 de maio de 2026.

Principais Números e Verticais da AZ Quest Panorama

A AZ Quest Panorama é uma gestora de investimentos focada em ativos imobiliários, em suas diferentes subclasses, veículos e perfis de retorno, com mais de R\$ 1,1 bilhões sob gestão e 6 (seis) anos de história. O time é formado por mais de 10 (dez) profissionais.

A AZ Quest Panorama faz parte da AZ Quest, gestora que conta com mais R\$36,7 bilhões sob gestão e 25 (vinte e cinco) anos de história.

Grupo AZ Quest¹



Mais de R\$ 36,7 bi² sob gestão*

Mais de 300 mil cotistas*

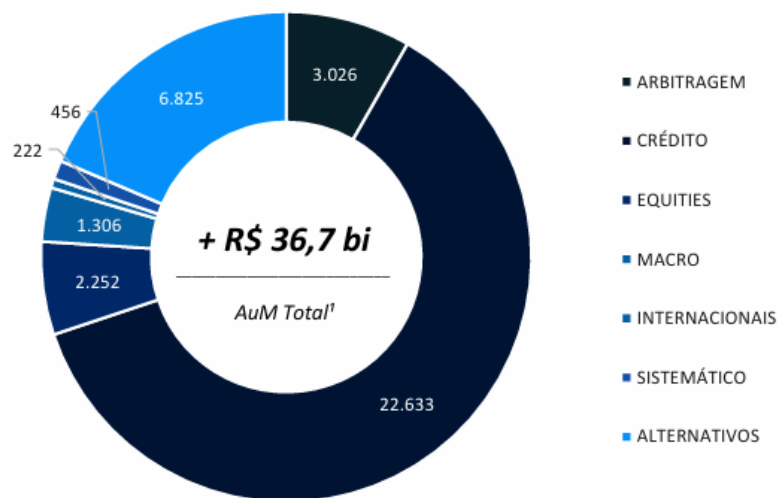
25 anos de história

104 fundos de investimento*

+50 profissionais focados em gestão*

Rating de qualidade MQ1 pela Moody's³

AUM AZ QUEST (R\$ mm)*



ESTRATÉGIAS

MACRO



CRÉDITO PRIVADO



RENDA FIXA ATIVA



RENDA VARIÁVEL



ARBITRAGEM



SISTEMÁTICOS



INTERNACIONAIS



AGRO



INFRAESTRUTURA



IMOBILIÁRIO



Data base: abril/2026. ¹ Neste PL estão incluídos fundos geridos por AZ Quest, MZK e Bayes. ² Data base: agosto/2025. Fonte: Gestora, com embasamento de dados internos próprios e dados externos (para dados externos, as fontes são mencionadas no respectivo slide que contém a informação).

AS INFORMAÇÕES DESCRITAS ACIMA TRATAM-SE DA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

Imobiliário – AZ Quest Panorama

Gestora de investimentos alternativos focada em ativos imobiliários, em suas diferentes subclasses, veículos e perfis de retorno



Sócios possuem mais de 40 anos de experiência somada no mercado imobiliário, tendo participado em mais de R\$ 21 bilhões em transações de diferentes naturezas nessa classe de ativos.



R\$ 1,1 bi de AUM* divididos em 2 estratégias complementares: Properties (desenvolvimento e renda) e Crédito Imobiliário.

Properties

Investimentos visando renda e ganho de capital

116 mil m² de área bruta locável total dos empreendimentos investidos

3 fundos

AuM: R\$ 334 milhões



Crédito Imobiliário

Crédito para incorporação e outros ativos imobiliários

34 ativos investidos pela estratégia de crédito imobiliário

5 fundos

AuM: R\$ 777 milhões**



Fonte: AZ Quest Panorama; (*) AUM de Properties inclui capital comprometido e ainda não chamado do fundo PNL11 / (**) AUM de crédito apurado através dos PLs dos fundos (PNRC, PNCR, AZPR, AZPE e AZPV) / dados de junho/2025.

O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Governança – Comitê de Investimentos Alternativos



Walter Maciel
CEO



Laurence Mello
CIO



Giancarlo Gentiluomo
CPO



Gustavo Cardoso
COO

CRÉDITO PRIVADO

AGRO

INFRAESTRUTURA

IMOBILIÁRIOS



Laurence Mello
Gestor Responsável



Samuel Santos
Gestor Responsável



Laurence Mello
Cogestor



Marcos Freitas
Gestor



Luiz H. Peres
Gestor

Daniel Borini
Cogestor e Analista Sr.

Maria T. Vendramini
Analista Sr.

Luiz Hoelz
Analista Sr.

Thomaz Scott
Analista Sr.

Roberto Araújo
Gestor

Matheus Spinosa
Analista

Tiago Rangel
Cogestor e Analista Sr.

Jorge Machado
Analista Sr.

Camile Fischer
Analista

Luiz Spinelli
Analista

Ana C. Guimarães
Analista

Felipe Marzola
Analista

+ 8 Analistas de Crédito Privado

+ 4 Consultores Externos

+ 2 Advogados para Estruturação

+ 5 Analistas de Imobiliários

Fonte: AZ Quest Panorama

Gestão Imobiliário

Time de Imobiliário

Properties



Roberto Araujo
Gestor de Properties

Crédito Imobiliário



Luiz Henrique Peres
Gestor de Crédito Imobiliário

Análise de Investimentos



Marcos Freitas
Gestor Imobiliário

Back/Middle Office



Bruno Condesso
Controller

Jurídico



Tatiana Altemari
Advogada Sênior Alternativos



Victor Schroeder
Advogado Alternativos



Diego Borba
Engenheiro



Ana Carolina
Analista de Estruturação



Felipe Marzola
Analista de Gestão



Matheus Spinosa
Analista de Investimentos



Isabele Aquino
Analista de Back office



Weslei Juvenal
Analista de Back office

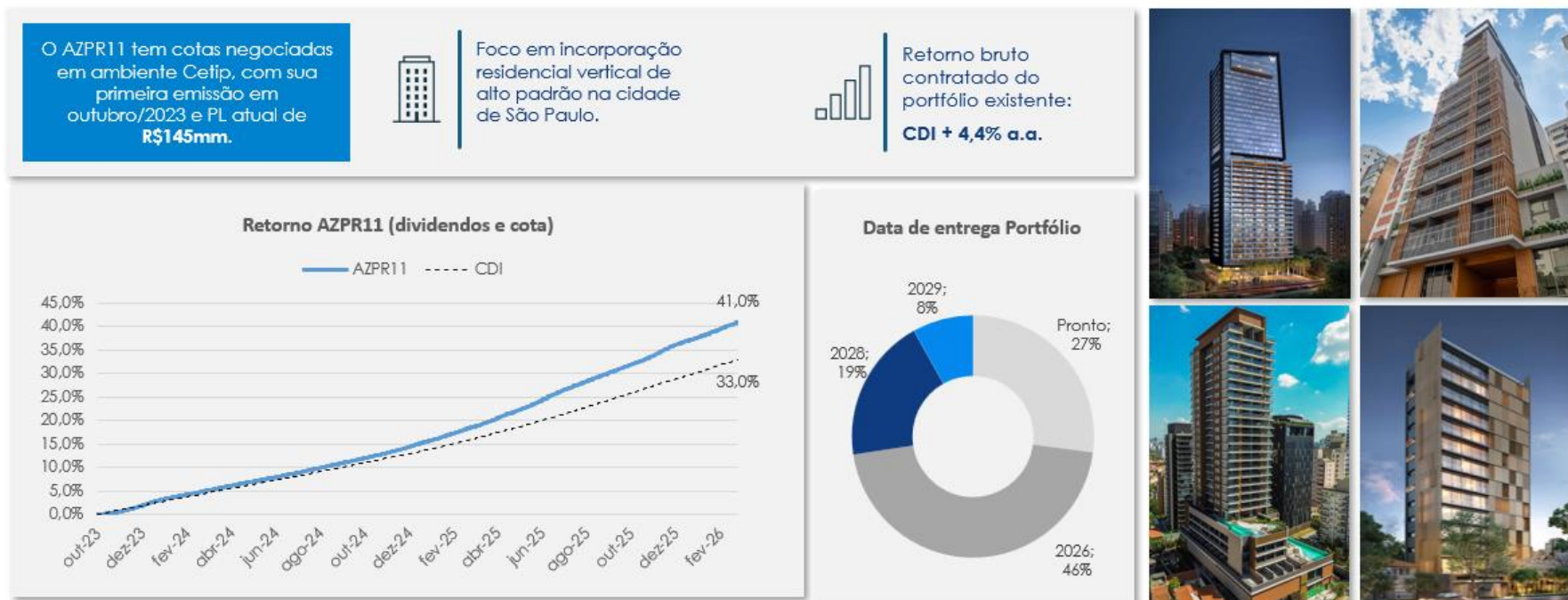
Fonte: AZ Quest Panorama

Visão Geral do Portfólio atual do Gestor

O portfólio atualmente investido pelo Gestor em outros veículos similares, se divide em alocações em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs), crédito estruturado com lastro em ativos imobiliários prontos ou em construção, cuja rentabilidade bruta é de CDI + 4,40% a.a., além da alocação de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliários e em fundos de investimento de renda fixa com rentabilidade bruta próxima a 100% do CDI.

AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder

Track record recente da Gestora | Fil AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário (AZPR11)



Posição em fevereiro/26. Fonte: Gestor. O AZPR11 é um fundo distinto do Fundo objeto desta Oferta, com estratégia, política de investimento, prazo e características próprias. O desempenho passado do AZPR11 não deve ser utilizado como indicativo de desempenho futuro do Fundo. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Posição em fevereiro/26. Fonte: Gestor. O AZPR11 é um fundo distinto do Fundo objeto desta Oferta, com estratégia, política de investimento, prazo e características próprias. O desempenho passado do AZPR11 não deve ser utilizado como indicativo de desempenho futuro do Fundo.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Processo de investimento e estruturas de investimento adotadas pelo Gestor

As operações que o Gestor visa investir por meio do Fundo Master são, majoritariamente, CRIs para: (i) financiar estoques prontos, (ii) apoiar incorporadoras no término de obras, minimizando desencaixes decorrentes do INCC/aumento do custo de construção, (iii) financiamento de obras, (iv) diminuir exposição de *equity* das incorporadoras através de estrutura de permuta financeira com viés de crédito, além de operações de aquisição de estoques remunerada e securitizações com lastro em locações ou investimentos para suprir demandas por alavancagem de empresas de outros setores, sempre com lastro e garantia imobiliárias. Na visão do Gestor, estas operações são as que apresentam, no momento, as melhores oportunidades e uma equilibrada relação de risco-retorno no mercado imobiliário, demonstrando taxas aderentes à estratégia e garantias de bom nível de qualidade e liquidez.

Todas as operações passarão por uma detalhada análise de crédito das empresas potenciais, com o objetivo de analisar as condições financeiras e operacionais das empresas devedoras, e a reputação tanto das devedoras quanto de seus acionistas ou quotistas. Adicionalmente, as operações contarão com garantia de alienação fiduciária de imóveis lastro, com *Loan-to-Value* (“LTV”) entre 50% e 70%, cessão fiduciárias de recebíveis (quando houver) e garantia fidejussória dos acionistas ou quotistas da empresa devedora. Uma das principais premissas de investimento e alocação é não tomar risco de aprovação de projetos, portanto, serão apenas avaliadas transações com projetos aprovados, que contem com equação financeira para a completa execução (quando for o caso de projetos em desenvolvimento) e eventuais garantias adicionais como Seguro *Completion* ou Seguro de Garantia de Pagamento, modalidades já utilizadas pelo Gestor em outras operações e que minimizam os riscos envolvidos nas operações ora realizadas.

Para originação das operações, o Gestor conta com o longo histórico e experiência dos seus sócios, que atuam há mais de 15 anos neste segmento do mercado imobiliário. Para estruturação, serão utilizados os melhores players do mercado para assessoria legal, serviços de securitização e agente fiduciário, dentre outros que participam do processo de emissão de CRIs.

No caso de operações envolvendo risco de obras e desenvolvimento dos empreendimentos, serão contratados prestadores de serviço para acompanhamento da execução e monitoramento dos recursos provenientes do empreendimento, de modo a preservar a qualidade do projeto e privilegiar a amortização das operações como prioridade.

Velocidade de Alocação

Como premissa para alocação mensal dos recursos captados foi utilizado o pipeline de ativos que foi construído ao longo dos últimos meses (apresentado abaixo). A alocação em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) e imóveis é baseada em operações que se encontram em estágio avançado de negociação, ativos que já estão em fase de estruturação e ativos já existentes atualmente armazenados em *warehouse* do próprio Gestor. A expectativa do Gestor é que os valores provenientes da Oferta estejam 100% (cem por cento) alocados no primeiro mês após o encerramento da Oferta. O Gestor acredita que as alocações dos recursos captados na Oferta serão realizadas, na média, a CDI + 4,5% a.a.

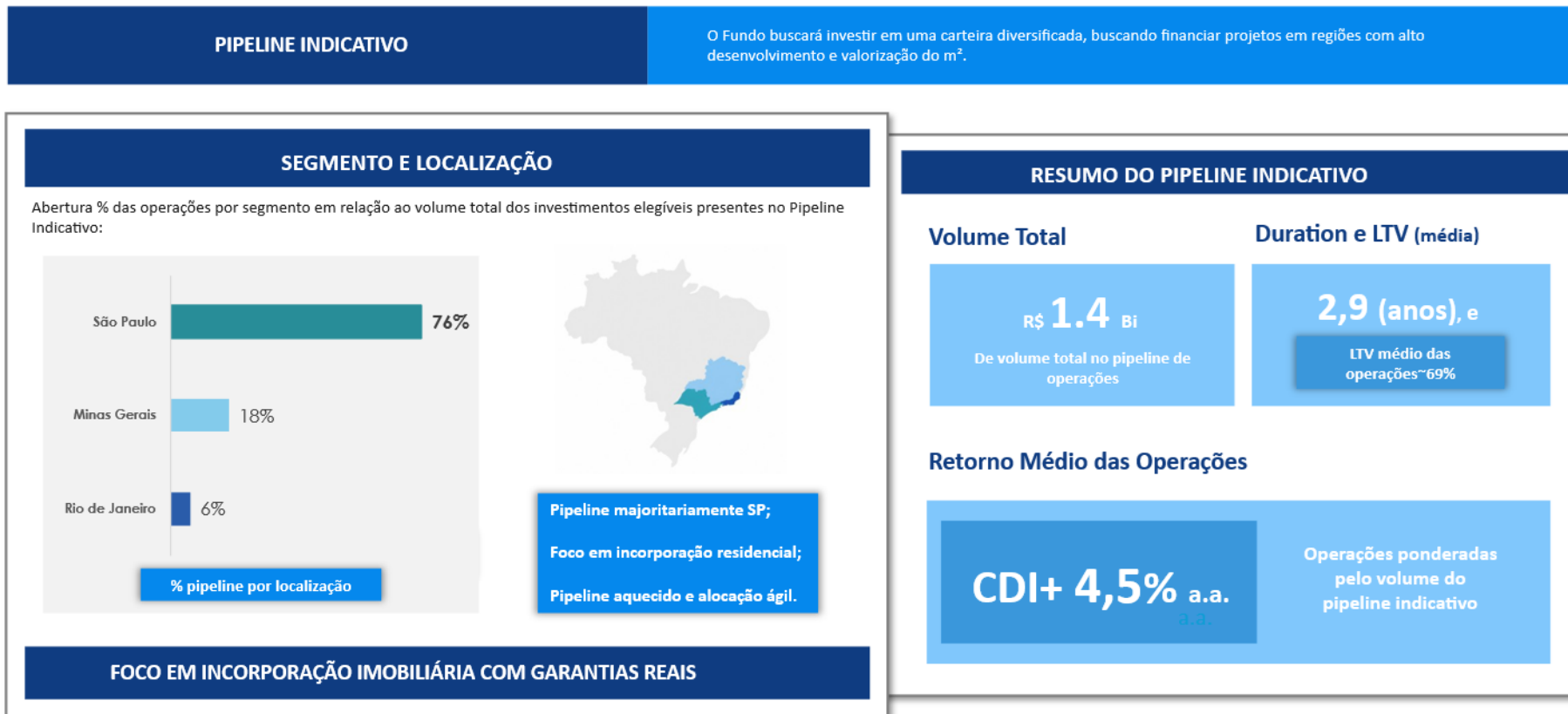
AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder

Pipeline (R\$MM)

Emissor/Ativo	Localização	Status	Tipo	Segmento	Garantias	LTV	Indexador	Spread (a.a.)	Fee Flat	Prazo (Anos)	Duration (Anos)	(R\$ mm)
Incorporadora 1	Pinheiros (SP)	Desembolsado	FII	Estoque Corporativo em Construção	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	65%	CDI	3,40%	-	15	6,8	128
Incorporadora 2	Belo Horizonte (MG)	Desembolsado	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Holding e Fundos de Reserva	66%	CDI	4,00%	1,25%	5	2,5	68
Incorporadora 3	Butantã (SP)	Desembolsado	CRI	Terreno + Obras	Propriedade das Unidades Transacionadas	50%	CDI	4,60%	1,20%	5	2,8	10
Incorporadora 4	Brooklin (SP)	Em Desembolso	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis e Fundos de Reserva	75%	CDI	3,00%	1,35%	5	2,2	110
Incorporadora 5	Alphaville (SP)	Em Desembolso	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	72%	CDI	4,00%	2,00%	4	2	100
Incorporadora 6	São Paulo (SP)	Em Desembolso	CRI	Terrenos + Estoque Pronto	Propriedade das Unidades Transacionadas	65%	CDI	4,00%	1,35%	6	3	80
Incorporadora 7	Bela Vista (SP)	Em Desembolso	Estoque	Aquisição Estoque	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	72%	CDI	4,20%	0,60%	3	1,8	25
Incorporadora 8	Higienópolis (SP)	Em Desembolso	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	75%	CDI	3,75%	1,75%	5	2,5	60
Incorporadora 9	Rio de Janeiro (RJ)	Em Desembolso	CRI	Terreno + Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	72%	CDI	3,10%	-	4	2,1	183
Incorporadora 10	Butantã e Cantareira (SP)	Em Desembolso	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	75%	CDI	4,50%	2,00%	4	2	64,5
Incorporadora 11	Vila Olímpia (SP)	Em Estruturação	CRI	Estoque Pronto	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	60%	CDI	3,50%	-	3	1,8	28
Incorporadora 12	Pinheiros (SP)	Em Estruturação	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	75%	CDI	3,00%	1,00%	5	3	180
Incorporadora 13	Higienópolis (SP)	Em Estruturação	CRI	Aquisição Estoque	Propriedade das Unidades Transacionadas	70%	CDI	3,00%	3,00%	3	1,8	30
Incorporadora 14	Belo Horizonte (MG)	Em Estruturação	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	72%	CDI	4,20%	1,25%	4	2,4	85
Incorporadora 15	Variados (SP, MG)	Pipeline Avançado	CRI	Carteira	AF Imóveis, CF Recebíveis, Fundo de Reserva, Fundo de Recompra e Subordinação do Emissor	75%	CDI	3,50%	-	9	4	120
Incorporadora 16	Jardins (SP)	Pipeline Avançado	CRI	Aquisição Estoque	Propriedade das Unidades Transacionadas	70%	CDI	4,00%	1,50%	4	2,8	75
Incorporadora 17	Osasco (SP)	Pipeline Avançado	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	65%	CDI	4,50%	1,00%	3,5	1,8	30
Total/Média								4,54%		5,8	2,9	1.376,5

Fonte: AZ Quest Panorama

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.



Fonte: AZ Quest Panorama

O PIPELINE INDICATIVO APRESENTADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DO PIPELINE ACIMA DISPOSTO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR, INCLUSIVE OS DISPOSTOS NA TABELA ACIMA. ESTES DADOS, INCLUINDO OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

O PIPELINE ACIMA É APENAS INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. OS MONTANTES PREVISTOS CORRESPONDEM AO QUE SERÁ COLOCADO PELO FUNDO, CONSIDERANDO O MONTANTE INICIAL DA OFERTA E EVENTUAL COLOCAÇÃO DE LOTE ADICIONAL.

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

ATÉ A DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR 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. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DESCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

Receita dos Ativos do Fundo Master

A simulação referente à distribuição de rendimento apresentada nesse estudo considera dois tipos de receita gerada pelos ativos que compõem a carteira do Fundo Master: (i) receita advinda dos ativos investidos; e (ii) receita com as aplicações financeiras do caixa do Fundo.

Para a receita com ativos do pipeline, foi considerada taxa de juros e eventuais outras remunerações (como por exemplo “prêmios de recompra” e “comissões de estruturação”) de cada ativo investido pelo Fundo Master com os recursos oriundos da Oferta. Além disso, as premissas financeiras com relação à Taxa CDI foram realizadas utilizando a curva DI Pré B3 (data base de 14/05/2026).

Do ponto de vista da tributação, o Fundo Master se beneficiará dos dispositivos da legislação vigente que determinam que não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda os rendimentos auferidos em decorrência da aplicação nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias (“LH”); (ii) CRIs; (iii) Letras de Créditos Imobiliários (“LCI”); (iv) Rendimentos recebidos de Fundos de Investimento Imobiliários (“FIIs”); e (v) rendimentos auferidos sobre ativos imobiliários investidos diretamente (“Imóveis”). Caso o Fundo Master venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com a mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Para o presente estudo, foi considerada a aplicação da tabela regressiva de IR para as aplicações do caixa do Fundo Master realizadas em fundos de renda fixa ou fundos referenciados à Taxa DI.

Despesas do Fundo (Feeder)

- Taxa de administração: R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais, a ser paga ao Administrador, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de início de funcionamento do Fundo (a qual inclui a taxa de custódia). Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, não será devida qualquer taxa de gestão ou remuneração direta pela gestão dos ativos em carteira do Fundo. As despesas incorridas na Oferta, bem como as despesas de administração, custódia, gestão (quando aplicável) e demais despesas operacionais do Fundo (incluindo a taxa de administração), recorrentes ou não, serão suportadas economicamente pela subclasse subordinada do Fundo Master.

Despesas do Fundo Master

- Taxa de administração: 0,10% (dez décimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido total da subclasse sênior do Fundo Master, a ser paga ao Administrador (a qual inclui a taxa de custódia), observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de início de funcionamento do Fundo.

- Taxa de Gestão: equivalente ao que exceder da Taxa Global (correspondente a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) sobre o patrimônio líquido da subclasse sênior do Fundo Master) após o pagamento da taxa de administração (incluída a taxa de custódia) devida no Fundo Master.

- Taxa de Performance: Não há.

- Outras despesas: Foi considerado o valor de até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo para as despesas de auditoria, taxas da B3, taxas da CVM, taxa CETIP e taxa ANBIMA.

Prazo do Fundo

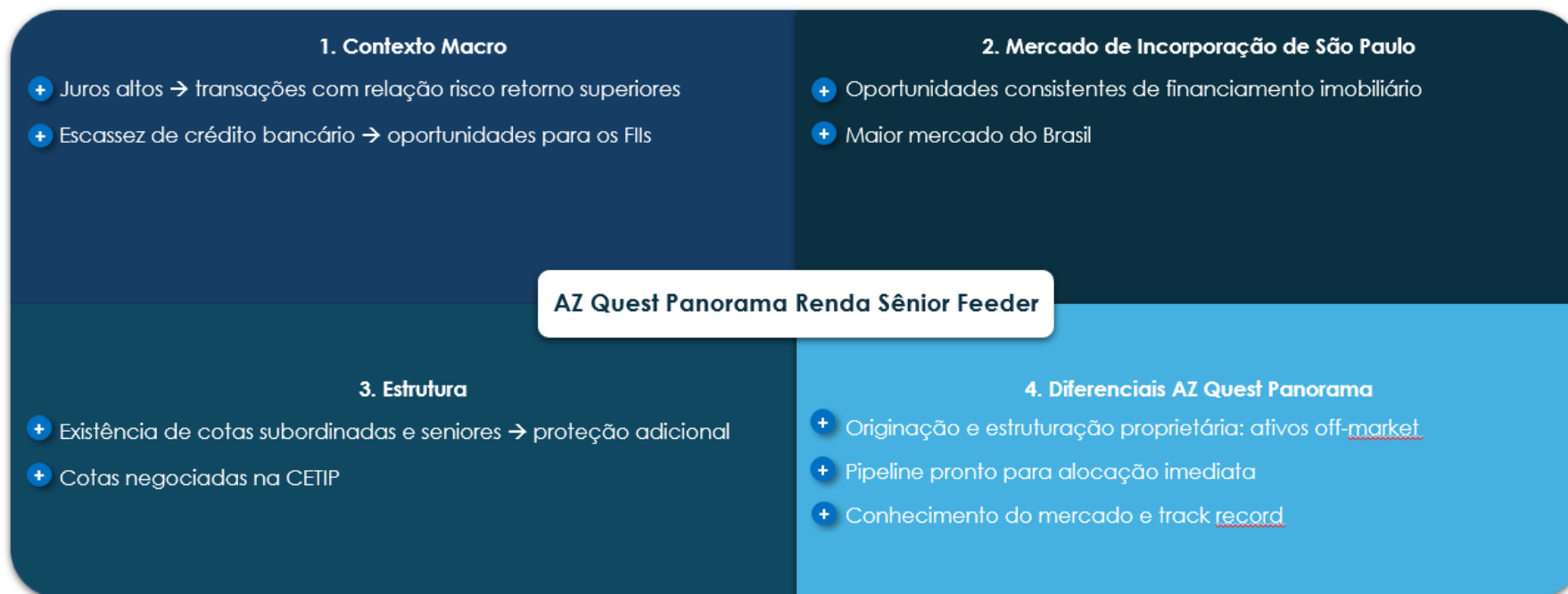
O Fundo terá prazo de duração determinado de 5 (cinco) anos contados da data da 1ª (primeira) integralização de cotas, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, caso o prazo da subclasse sênior da classe única de do Fundo Master seja prorrogado, conforme disposto no regulamento.

Panorama de Mercado

AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder



Contexto e introdução do produto



Fonte: AZ Quest Panorama

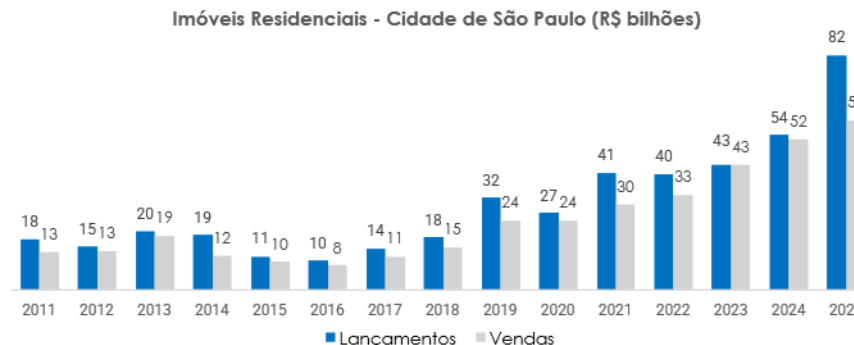
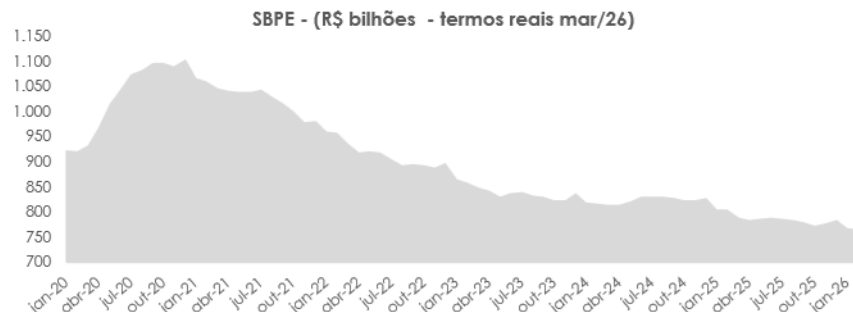
Contexto Macro e Micro

Contexto Macro e Micro



Redução da poupança abriu espaço para a expansão do mercado de capitais como fonte de recursos

- Recursos da Poupança (SBPE) seguem tendência de redução dos últimos anos, diminuindo o volume e apetite dos bancos comerciais em apoiar as empresas do setor;
- Mesmo com o atual nível dos juros, as incorporadoras têm conseguido aproveitar a demanda aquecida por imóveis novos com lançamentos consistentes;
- Com a demanda se mantendo em patamar positivo e a oferta de capital subsidiado restrita, o mercado de capitais passou a ocupar o espaço que antes era dominado pelo SFH (Plano Empresário).
- Volume de desembolsos Bancos comerciais SBPE caiu 30% de 2024 para 2025, saindo de R\$ 50,1 bi para R\$ 35,6 bi.

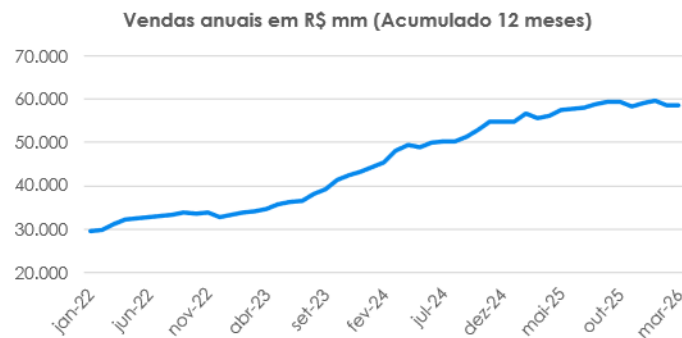
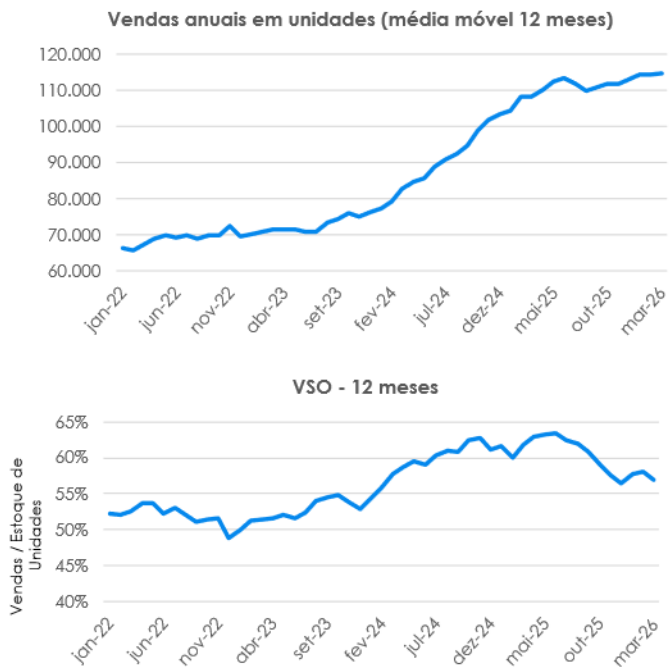


Fonte: Abecip, Secovi, AZ Quest Panorama

Mercado de Incorporação Residencial em São Paulo

Incorporação Residencial São Paulo

Mesmo com recorde de lançamentos em 2025, VSO permanece elevado



17,9% a.a. de crescimento no período

VSO tem se mantido em patamar elevado

Vendas - São Paulo | por Tipologia

	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	Total
Oferta Inicial	25.491	45.173	6.759	2.734	80.157
(+) Lançamentos	3.635	9.850	985	229	14.699
(-) Vendas	3.254	6.934	538	131	10.857
Oferta Final	25.872	48.089	7.206	2.832	83.999
% da Oferta	32%	56%	8%	3%	100%

68% das vendas são de unidades de **2, 3 e 4 dorm.** (tipicamente aquisição de usuários finais).

Fonte da informação: Secovi – Pesquisa do Mercado Imobiliário; Data base dos dados mar/26

Tese Principal

Como principal tese, o Gestor estudou formatos de financiamento para incorporação residencial de maneira vertical.

Principais Diferenciais do Produto:

1) PERFIL DAS TRANSAÇÕES

- Financiamento de projetos de médio e alto padrão, com boa relação de risco e retorno; e

- Alocação em empreendimentos de incorporadoras cujos acionistas/quotistas possuam reputação de mercado positiva e com comprovado *track record*.

2) ORIGINAÇÃO PROPRIETÁRIA

- Portfólio constituído por operações de crédito originadas e estruturadas pela AZ Quest Panorama;
- Experiência do time dedicada à originação e estruturação das operações; e
- Acesso direto aos acionistas/quotistas das empresas tomadoras.

3) FUNDO COM PRAZO DETERMINADO

- Portfólio com operações pré-selecionadas que, na visão do Gestor, foram estruturadas num momento do ciclo mais favorável ao crédito imobiliário; e
- Reinvestimento limitado a 3 anos, com devolução integral do capital em até 5 anos.

4) FOCO GEOGRÁFICO

- Foco geográfico na cidade de São Paulo, uma praça mais consolidada e com um mercado mais desenvolvido (menos risco); e
- Foco geográfico também permite maior controle e monitoramento mais próximo e eficiente dos projetos financiados pelo Fundo Master.

5) ALAVANCAS DE RETORNO

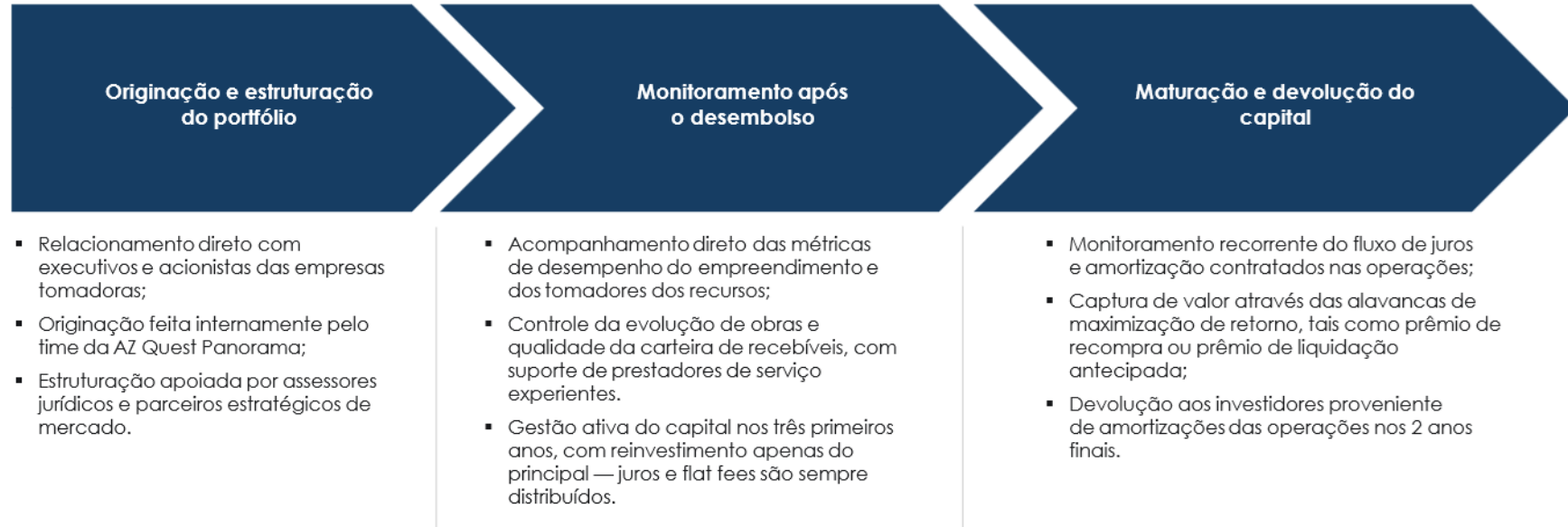
- Alocação de capital em estruturas que, na visão do Gestor, potencializam o retorno esperado, como a de aquisição de estoque de projetos de incorporação.

As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado de crédito imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual

ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

Originação, Monitoramento e Gestão Ativa

A AZ Quest e a AZ Quest Panorama possuem histórico de gestão ativa em fundos de crédito privado



Fonte: AZ Quest Panorama

AZ Quest Panorama Renda

O Produto e Seus Principais Diferenciais

 <p>PERFIL DAS TRANSAÇÕES</p>	 <p>ORIGINAÇÃO PROPRIETÁRIA</p>	 <p>FUNDO COM PRAZO DETERMINADO</p>	 <p>COTAS NEGOCIADAS EM BALCÃO (CETIP)</p>	 <p>FOCO GEOGRÁFICO</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Financiamento de projetos de médio e alto padrão, com boa relação de risco e retorno; ▪ Fundo alocará capital em empreendimentos de incorporadoras cujos acionistas possuem boa reputação e track record comprovado. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Portfólio constituído por operações de crédito originadas e estruturadas pela AZ Quest Panorama; ▪ A casa possui time com experiência dedicado à origem e estruturação das operações; ▪ Acesso direto aos acionistas das empresas tomadoras. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Portfólio com operações já estruturadas e dentro da própria gestora ▪ Reinvestimento limitado a 3 anos, com devolução integral do capital em até 5 anos. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cotas do Fundo negociadas em ambiente balcão (Cetip), que não possuem a mesma volatilidade observada em Fundos cujas cotas são negociadas na B3. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Foco geográfico na cidade de São Paulo, uma praça mais consolidada e com um mercado mais profundo. ▪ Foco geográfico permite maior controle e monitoramento mais próximo e eficiente dos projetos financiados pelo Fundo.

Fonte: AZ Quest Panorama

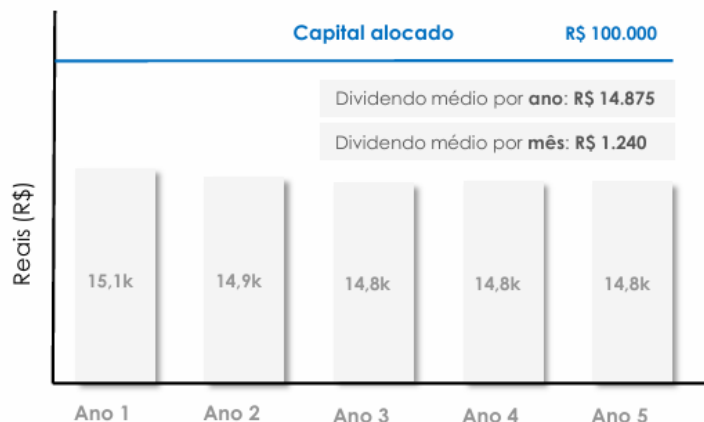
Resultados Estimados

Abaixo o resumo das projeções de resultados anuais do Fundo, considerando a métrica de 12 meses cheios para avaliação, contemplando todas as receitas e despesas relacionadas.

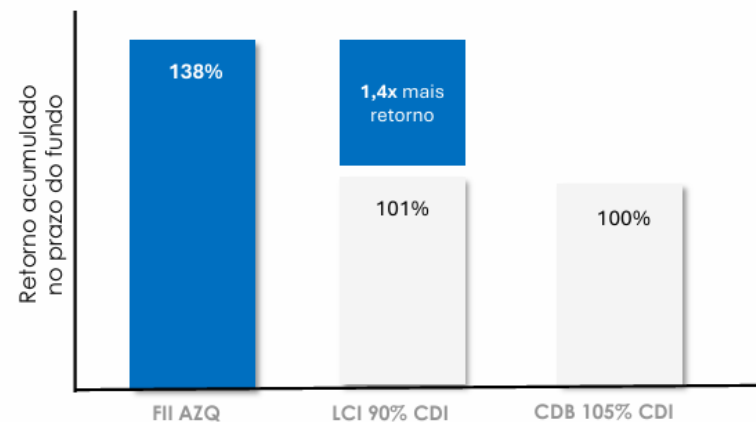
AZ Quest Panorama Renda

Simulação e Projeções – experiência estável nos rendimentos e retorno consistentes

Simulação de um Investimento de R\$ 100 mil:



Comparação: FII AZQ (gross up) vs. produtos bancários



1,4x mais retorno projetado em relação ao comparável

Fonte: AZ Quest Panorama

A COMPARAÇÃO APRESENTADA BASEIA-SE EM PROJEÇÕES DA GESTORA E NÃO EM RESULTADOS REALIZADOS. OS PRODUTOS BANCÁRIOS UTILIZADOS COMO REFERÊNCIA (LCI E CDB) CONTAM COM GARANTIA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC, ATÉ OS LIMITES APLICÁVEIS. O FUNDO NÃO CONTA COM QUALQUER GARANTIA DO FGC, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

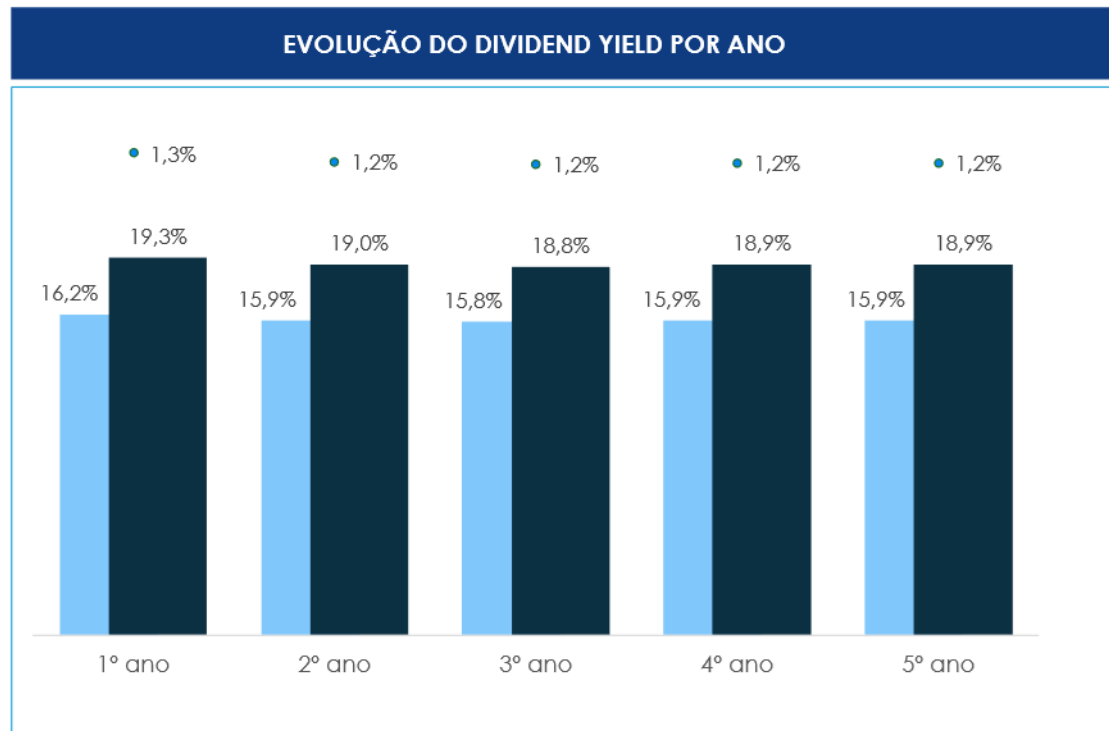
AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder

Projeção Financeira do Cotista Sênior

R\$ MM	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Emissão total de Cotas (Sênior + Subordinada)						
(+) Captação	400,0	400,0	-	-	-	-
(+) Custo de Emissão	(14,8)	(14,8)	-	-	-	-
(-) Devolução de Capital	(385,2)	-	-	-	-	(385,2)
DRE total do fundo (Sênior + Subordinada)						
(+) Receitas	341,4	73,7	67,1	66,7	66,9	67,0
(-) Despesas	(24,2)	(4,8)	(4,8)	(4,8)	(4,8)	(4,8)
(=) Resultado	317,3	68,9	62,3	61,9	62,1	62,1
Fluxo do Investidor Sênior						
(-) Investimento	(360,0)	(360,0)	-	-	-	-
(+) Dividendos	267,8	54,4	53,5	53,1	53,3	53,4
(+) Amortização	360,0	-	-	-	-	360,0
(=) FC	267,8	(305,6)	53,5	53,1	53,3	413,4
Retorno Nominal a.a.	16,0%	16,2%	15,9%	15,8%	15,9%	15,9%
CDI a.a.	14,1%	14,4%	14,1%	14,0%	14,0%	14,1%
Retorno CDI + a.a.	CDI + 1,6%	CDI + 1,6%	CDI + 1,6%	CDI + 1,6%	CDI + 1,6%	CDI + 1,6%
Cota R\$		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: AZ Quest Panorama

Estudo de Viabilidade



Retorno Alvo (médio)

16,0% a.a. *já líquido de impostos*
ou **19,0% a.a.** *considerando gross up de impostos*

DY (final médio por mês)

1,2% a.m. *(distribuição mensal média, líquida de IR)*
Ou **1,5% a.m.** *considerando gross-up de impostos*

CDI + (rentabilidade média)

CDI + 1,6% a.a. *(já líquida de impostos)*

Fonte: AZ Quest Panorama

Esse resultado foi obtido de acordo com as premissas e considerações utilizadas pelo Gestor a respeito do comportamento dos mercados imobiliário, de capitais e do portfólio do Fundo Master. Esse cenário considera a captação total de recursos na Oferta do Fundo, e as premissas de investimento e curvas de juros projetadas para o período observado.

A PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. O GESTOR

FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DA PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO ACIMA APRESENTADA, OS QUAIS SÃO EMBASADOS EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR (COMO NA PROJEÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DA CARTEIRA DO FUNDO ACIMA). ESTES DADOS, INCLUSIVE OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

O PIPELINE ACIMA É APENAS INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. OS MONTANTES PREVISTOS CORRESPONDEM AO QUE SERÁ COLOCADO PELO FUNDO, CONSIDERANDO O MONTANTE INICIAL DA OFERTA E EVENTUAL COLOCAÇÃO DE LOTE ADICIONAL.

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

ATÉ A DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR 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. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DESCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

*** * * * ***

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO PREMISSAS, SIMULAÇÕES E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR (E DO PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL) E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. PODENDO O GESTOR, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELO GESTOR E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.

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

AZ QUEST PANORAMA LTDA.

DocuSigned by
Marcos Lima de Freitas Filho
Assinado por: MARCOS LIMA DE FREITAS FILHO 2230974802
CPF: 2230974802
Data/Hora de Assinatura: 27/05/2021 10:49:59 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideConferencia
C: BR
Email: AC_CertSign_RFB_G5
497F25A4FE844

Marcos Freitas

Sócio e CIO

DocuSigned by
Luiz Henrique Peres
Assinado por: LUIZ HENRIQUE PERES 3125182260
CPF: 3125182260
Data/Hora de Assinatura: 27/05/2021 10:57:24 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Protonmail
C: BR
Email: AC_CertSign_RFB_G5
F09280C21B80C

Luiz Henrique Peres

Sócio

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AZQUEST

— PANORAMA —

ANEXO IV

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração ("Procuração"), [NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {OU} [RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] ("OUTORGANTE"), na qualidade de cotista do **AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, inscrito no CNPJ sob o nº 66.833.974/0001-64 ("Fundo"), administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 ("Administradora"), e gerido pela **AZ QUEST PANORAMA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.783.771/0001-02 ("Gestora"), nomeia e constitui [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] ("OUTORGADO"), como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para isoladamente e em nome do **OUTORGANTE**:

(1) representar e votar em nome do **OUTORGANTE**, enquanto cotista da classe única de cotas do Fundo, na assembleia geral de cotistas, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada ("Assembleia de Conflito de Interesses"), convocada para **DELIBERAR** sobre a orientação de voto na assembleia geral de cotistas do **AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 66.834.028/0001-32 ("FII Master") que deliberará sobre a possibilidade de: (i) aquisição e/ou alienação, pelo FII Master, de Ativos-Alvo do FII Master e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos em seu regulamento), que sejam ofertados, emitidos, detidos ou estruturados pela Gestora (incluindo pessoas a ela ligadas ou veículos de investimento por ela geridos), por cotista titular de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FII Master (ou pessoas a ele ligadas), ou que tenham tais pessoas ou veículos como contraparte ("Ativos Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FII Master, desde que observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("Critérios de Elegibilidade" e "Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master", respectivamente), tendo em vista que tais operações configuram potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"); (ii) a manifestação de aquiescência do Fundo, na qualidade de cotista do FII Master, quanto à autorização prévia para que os detentores de cotas subordinadas do FII Master que sejam sócios, diretores ou empregados da Gestora, ou partes a ela relacionadas, bem como seus respectivos sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias de cotistas do FII Master, nos termos do artigo 78, §1º, II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, ressalvadas as matérias que possam configurar potencial conflito de interesses, observado que, nos termos do Capítulo "Da Assembleia de Cotistas" do regulamento do FII Master, a orientação de voto a ser proferida pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias do FII Master que deliberarem sobre determinados atos deverá ser

previamente aprovada pelos cotistas do Fundo; e **(iii)** a aquisição e/ou alienação de certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha que seja pessoa ligada à Gestora e/ou Administradora ("Ativos de Zeragem"), conforme política de investimentos do FII Master, descrita no regulamento do FII Master, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade, tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Critérios de Elegibilidade de Títulos de Renda Fixa

(i) Possuir previsão de remuneração:

(a) pós-fixada;

(b) pré-fixada; ou

(c) indexados;

(c.1) pela Taxa DI;

(c.2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE");

(c.3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getulio Vargas ("IGP-M/FGV"); ou

(c.4) por outro índice oficial.

(ii) O nível de concentração observará os limites de concentração e os regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;

(iii) no caso de certificados de recebíveis imobiliários, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

(iv) ser objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM 160;

(v) ser objeto de registro na B3; e

(vi) devem possuir garantia(s) real(is) e/ou fidejussória(s).

Critérios de Elegibilidade - Ativos de Zeragem

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

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

Em que pesem os Critérios de Elegibilidade acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado Critério de Elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização do investimento pelo FII Master.

(2) assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de

Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o **OUTORGANTE** estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; e

(3) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) a (2) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO

A aquisição, pelo Fundo, de cotas seniores de emissão da classe única do FII Master, a orientação de voto a ser proferida pela Gestora, em nome do Fundo, em assembleia geral de cotistas do FII Master que deliberar sobre a possibilidade de aquisição e/ou alienação de Ativos Conflitados, e a aquisição e/ou alienação, pelo FII Master, de Ativos de Zeragem são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, devendo ser deliberadas previamente pelos cotistas do Fundo, e aprovadas por meio de Assembleia de Conflito de Interesses do Fundo, por Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** a maioria dos votos dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses do Fundo; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha até 100 (cem) Cotistas.

Em razão das deliberações acima descritas, a Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante consulta formal, a ser divulgada após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo ("Oferta").

PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTE DO PROSPECTO.

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos ao **OUTORGADO** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES

A) A orientação de voto, na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master, que deliberará sobre a aquisição e/ou alienação, pelo FII Master, de Ativos-Alvo do FII Master e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos em seu regulamento), que sejam ofertados, emitidos, detidos ou estruturados pela Gestora (incluindo pessoas a ela ligadas ou veículos de investimento por ela geridos), por cotista titular de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FII Master (ou pessoas a ele ligadas), ou que tenham tais pessoas ou veículos como contraparte ("Ativos Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FII Master, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade, tendo em vista que tais operações configuram potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A Favor

Contra

Abstenção

B) A manifestação de aquiescência do Fundo, na qualidade de cotista do FII Master, quanto à autorização prévia para que os detentores de cotas subordinadas do FII Master que sejam sócios, diretores ou empregados da Gestora, ou partes a ela relacionadas, bem como seus respectivos sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias de cotistas do FII Master, nos termos do artigo 78, §1º, II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, ressalvadas as matérias que possam configurar potencial conflito de interesses, observado que, nos termos do Capítulo "Da Assembleia de Cotistas" do regulamento do FII Master, a orientação de voto a ser proferida pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias do FII Master que deliberarem sobre determinados atos deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas do Fundo.

A Favor

Contra

Abstenção

C) A aquisição e/ou alienação, pelo FII Master, de certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha que seja pessoa ligada à Gestora e/ou Administradora ("Ativos de Zeragem"), conforme política de investimentos do FII Master, descrita no regulamento do FII Master, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade, tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A Favor

Contra

Abstenção

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), à efetiva subscrição e integralização, pelo **OUTORGANTE**, de cotas do Fundo, de forma que o **OUTORGANTE** se torne cotista do Fundo.

O exercício do direito de voto na forma acima será **facultativo** e estará sob **condição suspensiva**, conforme o Código Civil, de que o respectivo Investidor se torne efetivamente Cotista do Fundo, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.. Caso formalizado o instrumento de procuração com manifestação de voto pelo Investidor na forma descrita acima, tal formalização poderá ser alterada, revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, conforme procedimento descrito no item (D) das Declarações e Disposições Gerais abaixo.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

(A) O **OUTORGANTE** declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do "*Prospecto*

Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, do “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (em conjunto e indistintamente, o “Prospecto”) e do “Manual de Exercício de Voto”, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.

(B) A presente Procuração de Conflito de Interesses **(i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa;** **(ii)** caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor se tornar, efetivamente, Cotista do Fundo; **(iii) não é irrevogável e irretratável;** **(iv)** assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição do Ativo Conflitado; e **(v)** será dada por Investidores que, antes de outorgar a Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta.

(C) A presente procuração é outorgada pelo **OUTORGANTE** ao **OUTORGADO**, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão e/ou custódia qualificada dos ativos ou consultoria imobiliária ao Fundo, tampouco é pessoa ligada à Administradora e/ou à Gestora.

(D) A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo **OUTORGANTE**, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma eletrônica. Dessa forma, o **OUTORGANTE** poderá revogar a procuração mediante comunicação de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails adm.fundos@bancodaycoval.com.br e adm.regulatorio@bancodaycoval.com.br.

(E) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do **OUTORGADO**.

(F) A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, 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.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula, tanto no singular quanto no plural, têm o significado a eles atribuído no Regulamento, no Prospecto e/ou nos demais documentos da Oferta.

[Local], [dia] de [mês] de [•].

[nome do Investidor PJ]

NomeCargo

NomeCargo

{OU}

[nome do Investidor PF]

AZQUEST

— PANORAMA —

ANEXO V

MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES DA CLASSE ÚNICA DO AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, inscrito no CNPJ sob o nº 66.833.974/0001-64 ("Fundo") vem, por meio do presente manual de exercício de voto ("Manual de Exercício de Voto"), oferecer orientação para o exercício de voto em assembleia geral extraordinária de cotistas a ser realizada após o encerramento da Oferta (conforme abaixo definida), a qual será convocada a fim de deliberar sobre ("Assembleia de Conflito de Interesses"):

1. a orientação de voto na assembleia geral de cotistas do **AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 66.834.028/0001-32 ("FII Master" e "Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master"), que deliberará sobre a possibilidade de: **(a)** aquisição e/ou alienação, pelo FII Master, de Ativos-Alvo do FII Master e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos em seu regulamento), que sejam ofertados, emitidos, detidos ou estruturados pela Gestora (incluindo pessoas a ela ligadas ou veículos de investimento por ela geridos), por cotista titular de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FII Master (ou pessoas a ele ligadas), ou que tenham tais pessoas ou veículos como contraparte ("Ativos Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FII Master, desde que observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("Critérios de Elegibilidade"), tendo em vista que tais operações configuram potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"); **(b)** a manifestação de aquiescência do Fundo, na qualidade de cotista do FII Master, quanto à autorização prévia para que os detentores de cotas subordinadas do FII Master que sejam sócios, diretores ou empregados da Gestora, ou partes a ela relacionadas, bem como seus respectivos sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias de cotistas do FII Master, nos termos do artigo 78, §1º, II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, ressalvadas as matérias que possam configurar potencial conflito de interesses, observado que, nos termos do Capítulo "Da Assembleia de Cotistas" do regulamento do FII Master, a orientação de voto a ser proferida pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias do FII Master que deliberarem sobre determinados atos deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do Fundo; e **(c)** a aquisição e/ou alienação de certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha que seja pessoa ligada à Gestora e/ou Administradora ("Ativos de Zeragem"), conforme política de investimentos do FII Master, descrita no regulamento do FII Master, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade, tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula, tanto no singular quanto no plural, têm o significado a eles atribuído no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" e/ou no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" (em conjunto e indistintamente, o "Prospecto").

Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante consulta formal, a ser divulgada após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo ("Oferta"), em local e horário a serem definidos no edital de convocação.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses

Após o encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre:

(i) a orientação de voto na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master, que deliberará sobre **(a)** a aquisição e/ou alienação, pelo FII Master, de Ativos-Alvo do FII Master e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos em seu regulamento), que sejam ofertados, emitidos, detidos ou estruturados pela Gestora (incluindo pessoas a ela ligadas ou veículos de investimento por ela geridos), por cotista titular de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FII Master (ou pessoas a ele ligadas), ou que tenham tais pessoas ou veículos como contraparte ("Ativos Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FII Master, desde que observados os Critérios de Elegibilidade, tendo em vista que tais operações configuram potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; **(b)** a manifestação de aquiescência do Fundo, na qualidade de cotista do FII Master, quanto à autorização prévia para que os detentores de cotas subordinadas do FII Master que sejam sócios, diretores ou empregados da Gestora, ou partes a ela relacionadas, bem como seus respectivos sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias de cotistas do FII Master, nos termos do artigo 78, §1º, II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, ressalvadas as matérias que possam configurar potencial conflito de interesses, observado que, nos termos do Capítulo "Da Assembleia de Cotistas" do regulamento do FII Master, a orientação de voto a ser proferida pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias do FII Master que deliberarem sobre determinados atos deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas do Fundo; e **(c)** a aquisição e/ou alienação de certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha que seja pessoa ligada à Gestora e/ou Administradora ("Ativos de Zeragem"), conforme política de investimentos do FII Master, descrita no regulamento do FII Master, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade, tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Para a aquisição, investimento e/ou alienação dos Ativos Conflitados e dos Ativos de Zeragem, deverão ser observados os respectivos critérios de elegibilidade, conforme aplicáveis ("Critérios de Elegibilidade"):

Crêterios de Elegibilidade de Títulos de Renda Fixa

(i) possuir previsão de remunera o:

(a) pós-fixada;

(b) pré-fixada; ou

(c) indexados;

(c.1) pela Taxa DI;

(c.2) pela varia o do  ndice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE");

(c.3) pela varia o do  ndice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Funda o Getulio Vargas ("IGP-M/FGV"); ou

(c.4) por outro  ndice oficial.

(ii) o nível de concentra o observará os limites de concentra o e os regramentos estabelecidos nos termos da regulamenta o aplicável;

(iii) no caso de certificados de recebíveis imobiliários, deverão contar, obrigatoriamente, com a institui o de regime fiduciário;

(iv) ser objeto de oferta pública, nos termos da Resolu o CVM 160;

(v) ser objeto de registro na B3; e

(vi) devem possuir garantia(s) real(is) e/ou fidejussória(s).

Crêterios de Elegibilidade - Ativos de Zeragem

No caso de Ativos de Zeragem, a aquisi o deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez do FII Master.

Os Crêterios de Elegibilidade acima descritos serão observados, no caso de aquisi o, no momento da realiza o do investimento pelo FII Master, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais cr terios deixem de ser verificados após a realiza o inicial do investimento.

Em que pesem os Crêterios de Elegibilidade acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realiza o de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado Cr terio de Elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realiza o do investimento pelo FII Master.

PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUA O DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTE DO PROSPECTO.

Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas da classe única do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convoca o, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Adicionalmente, as seguintes pessoas não poderão

votar na Assembleia de Conflito de Interesses: **(i)** a Administradora e/ou a Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e empregados da Administradora e/ou da Gestora; **(iii)** as empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e empregados; e **(v)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação.

Quóruns de instalação e deliberação

A Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que a aprovação da matéria objeto da Assembleia de Conflito de Interesses dependerá de aprovação prévia de Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** a maioria dos votos dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha até 100 (cem) Cotistas.

Participação por Procuração

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses e observados os requisitos da regulamentação aplicável, os Cotistas que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração específica, conforme minuta anexa ao Prospecto ("Procuração de Conflito de Interesses"), para que os respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, seja para aprovar, rejeitar ou abster-se de votar em relação à ordem do dia.

A outorga da procuração para exercício do direito de voto na forma acima será facultativa e estará sob condição suspensiva de que o respectivo Investidor se torne efetivamente Cotista do Fundo, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

A Procuração de Conflito de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como às matérias a serem votadas na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesses (i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor se tornar, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretratável; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição do ativo conflitado; e (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar a Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, neste Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e retratada, pelo investidor, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida Assembleia de Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma eletrônica. Dessa forma, o investidor poderá revogar a procuração de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do e-mail adm.fundos@bancodaycoval.com.br até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da

realização da assembleia de Cotistas, até a realização da referida assembleia.

Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação direta dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses para deliberar sobre as situações de possível conflito de interesses e a orientação de voto do Fundo na assembleia de conflito de interesses do FII Master, nos termos da Resolução CVM 175, sendo certo que tais situações de possível conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação prévia de Cotistas e de cotistas do FII Master, respectivamente, reunidos em assembleia de conflito de interesse, respectivamente, conforme quórum previsto no regulamento do FII Master e na Resolução CVM 175.

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

Esclarecimentos Adicionais

A Administradora disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista CEP 01311-200 – São Paulo - SP

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AZQUEST

— PANORAMA —

ANEXO VI

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AZQUEST — PANORAMA —

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA)
EMIÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER

R\$ 360.000.000,00

com possibilidade de lote adicional em até 25%



Coordenador Líder

Tipo ANBIMA: Papel Fundos, Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria



LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder



Disclaimers

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado pela **AZ QUEST PANORAMA LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 37.783.771/0001-02 (“Gestora”), na qualidade de gestora do **AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 66.833.974/0001-64 (“Fundo”), no âmbito da distribuição pública primária de, inicialmente, 3.600.000 (três milhões e seiscentas mil) cotas da classe única do Fundo (“Cotas” e “Classe”, respectivamente), sem considerar as Cotas do lote adicional, integrantes da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo (“Primeira Emissão” e “Oferta”, respectivamente). As Cotas são nominativas e escriturais, emitidas em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Emissão”).

A Oferta será realizada sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), que poderá contar com a adesão de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta mediante a celebração de termo de adesão ao contrato de distribuição (“Termo de Adesão”) ou carta convite, na qualidade de participantes especiais ou coordenadores contratados.

O montante inicial da Oferta será de, inicialmente, R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão (“Montante Inicial da Oferta”). O Montante Inicial da Oferta poderá ser (i) aumentado, em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) diminuído, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas, desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), considerando o Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir pelo encerramento da Oferta a qualquer momento.

É vedada a reprodução ou a distribuição deste Material Publicitário, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio da Gestora e do Coordenador Líder. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a tomada de decisão de investimento. A decisão de investimento nas Cotas é de exclusiva responsabilidade dos potenciais investidores, sendo recomendável que, para a tomada de decisão relativa ao investimento nas Cotas objeto da Oferta, os investidores (i) consultem as informações constantes deste Material Publicitário, do “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Preliminar”) e do “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Definitivo” e, em conjunto e indistintamente com o Prospecto Preliminar, “Prospecto”), especialmente a seção “Fatores de Risco”, bem como do Regulamento, (ii) considerem seus próprios objetivos de investimento, e (iii) consultem seus próprios assessores e consultores legais, regulatórios, tributários, negociais, de investimento e financeiros, na extensão que julgarem necessária para a formação de seu julgamento.

As informações financeiras gerenciais eventualmente apresentadas neste Material Publicitário têm caráter meramente informativo, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devendo ser consideradas como fundamento para a decisão de investimento nas Cotas, tampouco substituem a leitura cuidadosa do Prospecto, do Regulamento e dos Fatores de Risco, conforme o caso.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder



Disclaimers

Este Material Publicitário foi preparado exclusivamente com base nas informações disponibilizadas pela Gestora até 27 de maio de 2026. Ainda que eventos futuros ou outros desdobramentos possam impactar as afirmações, projeções ou conclusões aqui apresentadas, o Coordenador Líder não tem, nem terá, qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão.

Os termos e expressões utilizados neste Material Publicitário que não estejam aqui definidos terão os significados a eles atribuídos no Prospecto e no Regulamento, conforme aplicável.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Primeira Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira, de suas demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo.

Os Investidores devem possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes acerca do Fundo, de suas atividades e de sua situação econômico-financeira, bem como do setor em que atua e de suas características.

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, que constituem apenas expectativas da Gestora e não representam garantia de desempenho futuro. Tais informações estão sujeitas a riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo, que podem fazer com que os resultados efetivos sejam substancialmente diferentes daqueles expressos ou implícitos nessas informações prospectivas.

A decisão de investimento nas Cotas é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda avaliação complexa e minuciosa da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, de forma independente, todos os aspectos relativos à Oferta e à extensão do investimento, inclusive os fatores de risco, considerando todas as informações constantes deste Material Publicitário e do Regulamento do Fundo ao formar seu julgamento.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes nesta apresentação, inclusive aquelas relacionadas à potencial carteira do Fundo, podem não se concretizar, total ou parcialmente, em razão das incertezas inerentes a tais estimativas e declarações, não devendo o Investidor se basear nelas para a tomada de decisão de investimento.

A LEITURA DESTES MATERIAIS PUBLICITÁRIOS NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder

AZQUEST

Disclaimers

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA É DESTINADA A INVESTIDORES EM GERAL.

A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NO PROSPECTO, NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER TEMPO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.

O PEDIDO DE ANÁLISE PRÉVIA DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A ANBIMA EM 18 DE MAIO DE 2026. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO A PARTIR DE 04 DE JUNHO DE 2026. OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO (CONFORME DEFINIDOS NO PROSPECTO) SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO (CONFORME DEFINIDO NO PROSPECTO), CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, OU DAS COTAS. CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, COM ANÁLISE PRÉVIA PELA ANBIMA, EM RAZÃO DO CONVÊNIO CVM-ANBIMA, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM.

AS COTAS NÃO ESTÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, OBSERVADOS OS PROCEDIMENTOS ESTABELECIDOS PELA B3. DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, AS COTAS SUBSCRITAS ESTARÃO BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO, CONFORME DESCRITO NO ITEM 7.1 DO PROSPECTO.

A RESPONSABILIDADE DE CADA COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO E DA RESOLUÇÃO CVM 175 (CONFORME DEFINIDO ABAIXO). AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TEVE CONHECIMENTO DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA E DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS À APLICAÇÃO DE RECURSOS EM COTAS E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1

Introdução

2

Tese e Produto

3

Estudo de Viabilidade e Pipeline Indicativo

4

Termos & Condições

5

Az Quest Panorama - Institucional

6

Fatores de Risco

AZQUEST
— PANORAMA —

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder

AZQUEST

Contexto e introdução do produto

Visão do Produto

Tipo de Fundo

FII

Ativos Finais

CRIs e Aquisição de Estoque

Tributação

Isento de IR para pessoas físicas, observados os requisitos legais¹

Ambiente de negociação

MDA – Balcão B3 (CETIP)

Prazo

5 anos (prorrogáveis por + 2 anos)

Classes de cotas

Cotas Seniores: **90,0%**

Cotas Subordinadas: **10,0%**

Retorno

Rentabilidade anual:

- **CDI + 4,3%** ou **148,1%** do CDI (gross up de IR)
- **CDI + 1,6%** ou **117,1%** do CDI líquido

Rentabilidade Anual Nominal:

- **19,0%** (gross up de IR)
- **16,0%** líquido

Rentabilidade Mensal nominal:

- **1,5%** (gross up de IR)
- **1,2%** líquido

Duration:

- **3,5 anos**

Condições da Oferta Feeder

Categoria da Oferta Feeder

Oferta Pública RCVM 160 – Convênio ANBIMA

Preço de Emissão

R\$ 100,00

Volume da Oferta Feeder

R\$ 360.000.000,00, podendo ser acrescido em até 25% mediante exercício do Lote Adicional²

Estrutura Master-Feeder

Estrutura composta por fundo feeder e fundo master, sendo a segregação de cotas realizada no veículo master.

² Em caso de exercício integral do Lote Adicional, o montante total da Oferta poderá atingir até R\$ 450.000.000,00.

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

¹A ISENÇÃO DE IR SOBRE OS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO A COTISTAS PESSOAS FÍSICAS ESTÁ CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO CUMULATIVO DOS SEGUINTE REQUISITOS: (I) A CLASSE POSSUIR, NO MÍNIMO, 100 (CEM) COTISTAS; (II) AS COTAS SEREM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO; E (III) O COTISTA PESSOA FÍSICA NÃO SER TITULAR DE COTAS QUE REPRESENTEM 10% OU MAIS DA TOTALIDADE DAS COTAS, OU QUE LHE DEEM DIREITO A RECEBER 10% OU MAIS DOS RENDIMENTOS DO FUNDO (OU 30%, EM CONJUNTO COM PESSOAS LIGADAS). NÃO HÁ GARANTIA DE MANUTENÇÃO DO REGIME TRIBUTÁRIO VIGENTE, PODENDO EVENTUAIS ALTERAÇÕES LEGAIS, REGULATÓRIAS OU INTERPRETAÇÕES DA RECEITA FEDERAL IMPACTAR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS SEUS INVESTIDORES. DATA BASE DO ESTUDO: 14/05/2026; CURVA DI PRÉ B3 UTILIZADA (DATA BASE 14/05/2026); GROSS UP DE IMPOSTO CONSIDERA UMA ALÍQUOTA DE 15% NOS RENDIMENTOS MENSASIS.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder

AZQUEST

O Produto e Seus Principais Diferenciais



PERFIL DAS TRANSAÇÕES

- Financiamento de projetos de médio e alto padrão, com boa **relação de risco e retorno**;
- Fundo alocará capital em empreendimentos de incorporadoras cujos acionistas possuem **boa reputação e track record comprovado**.



ORIGNAÇÃO PROPRIETÁRIA

- Portfólio constituído por operações de crédito originadas e estruturadas pela AZ Quest Panorama;
- A casa possui **time com experiência** dedicado à originação e estruturação das operações;
- **Acesso direto** aos acionistas das empresas tomadoras.



FUNDO COM PRAZO DETERMINADO

- Portfólio com operações já estruturadas e dentro da própria gestora
- Reinvestimento limitado a 3 anos, com expectativa de **devolução integral do capital em até 5 anos**.



COTAS NEGOCIADAS EM BALCÃO (CETIP)

- Cotas do Fundo negociadas em ambiente balcão (Cetip), que **não possuem a mesma volatilidade** observada em Fundos cujas cotas são negociadas na B3.



FOCO GEOGRÁFICO

- **Foco geográfico na cidade de São Paulo**, uma praça mais consolidada e com um mercado mais profundo.
- Foco geográfico permite **maior controle** e monitoramento mais próximo e eficiente dos projetos financiados pelo Fundo.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder



Track record recente da Gestora | FII AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário (AZPR11)

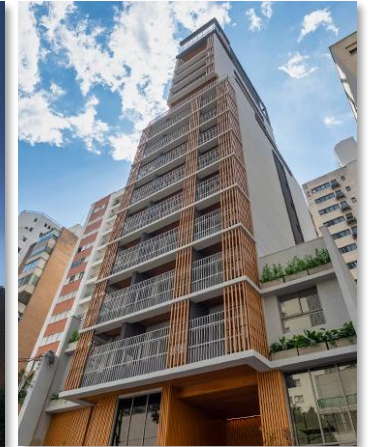
O AZPR11 tem cotas negociadas em ambiente Cetip, com sua primeira emissão em outubro/2023 e PL atual de **R\$145mm.**



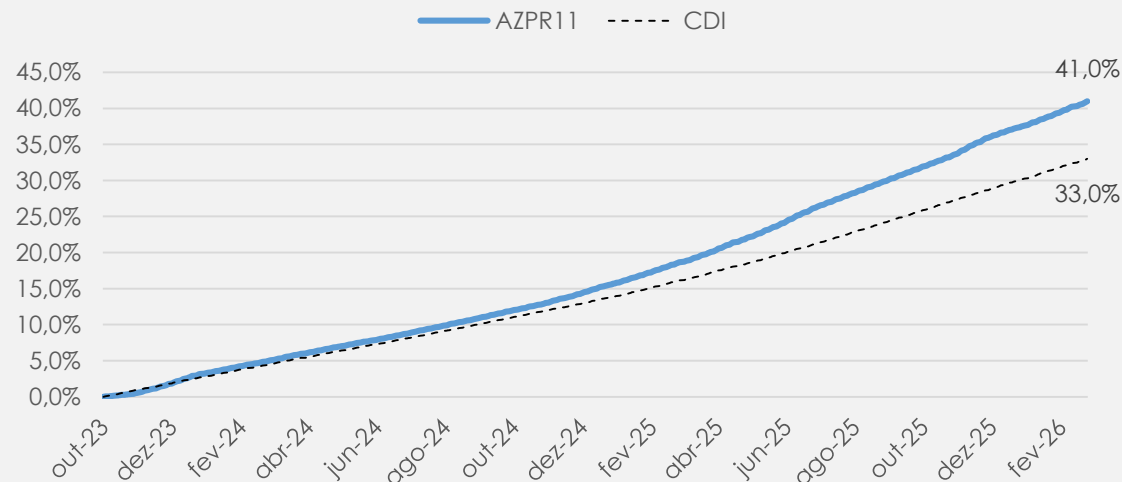
Foco em incorporação residencial vertical de alto padrão na cidade de São Paulo.



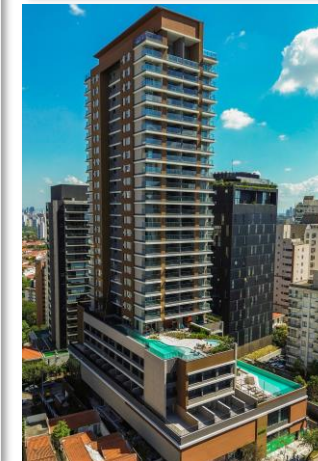
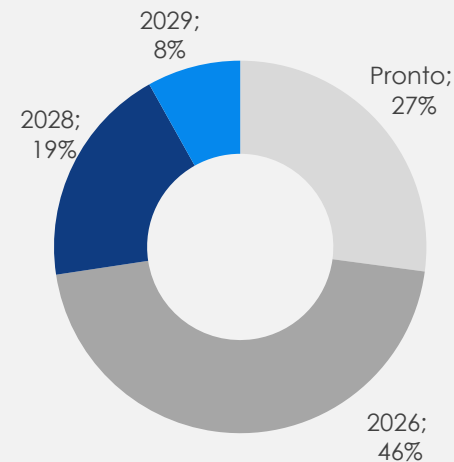
Retorno bruto contratado do portfólio existente:
CDI + 4,4% a.a.



Retorno AZPR11 (dividendos e cota)



Data de entrega Portfólio



Posição em fevereiro/26. Fonte: Gestor. O AZPR11 é um fundo distinto do Fundo objeto desta Oferta, com estratégia, política de investimento, prazo e características próprias. O desempenho passado do AZPR11 não deve ser utilizado como indicativo de desempenho futuro do Fundo. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1

Introdução

2

Tese e Produto

3

Estudo de Viabilidade e Pipeline Indicativo

4

Termos & Condições

5

Az Quest Panorama - Institucional

6

Fatores de Risco

AZQUEST
— PANORAMA —

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Contexto e introdução do produto

1. Contexto Macro

- + Juros altos → transações com relação risco retorno superiores
- + Escassez de crédito bancário → oportunidades para os FIs

2. Mercado de Incorporação de São Paulo

- + Oportunidades consistentes de financiamento imobiliário
- + Maior mercado do Brasil

AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder

3. Estrutura

- + Existência de cotas subordinadas e seniores → proteção adicional
- + Cotas negociadas na CETIP

4. Diferenciais AZ Quest Panorama

- + Originação e estruturação proprietária: ativos off-market
- + Pipeline pronto para alocação imediata
- + Conhecimento do mercado e track record

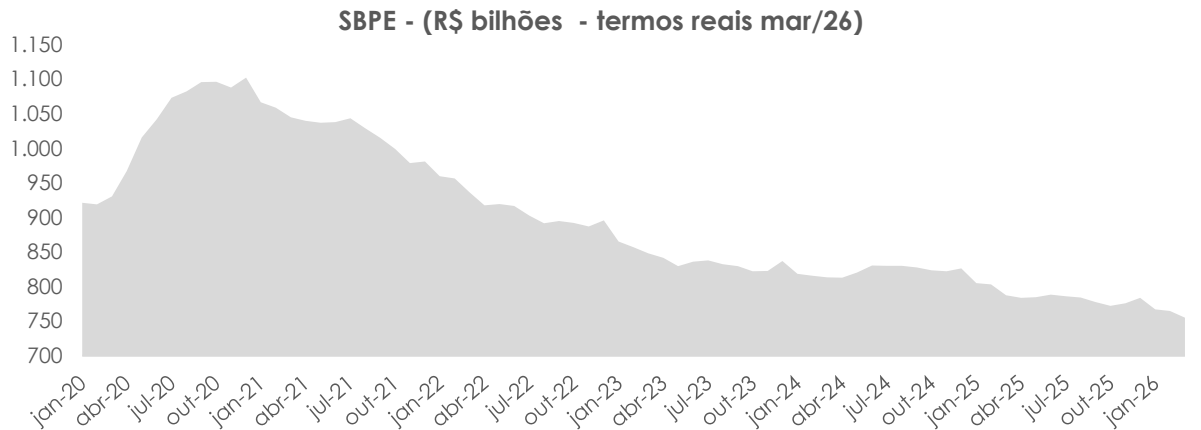
LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

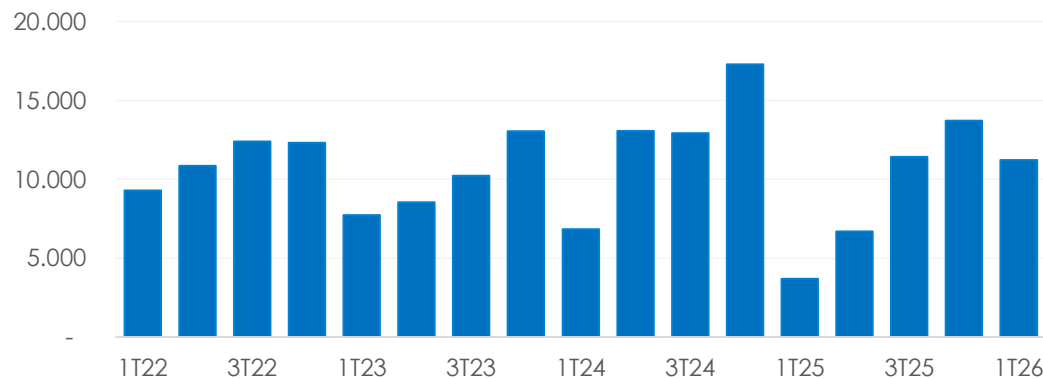
Contexto Macro e Micro

Redução da poupança abriu espaço para a expansão do mercado de capitais como fonte de recursos

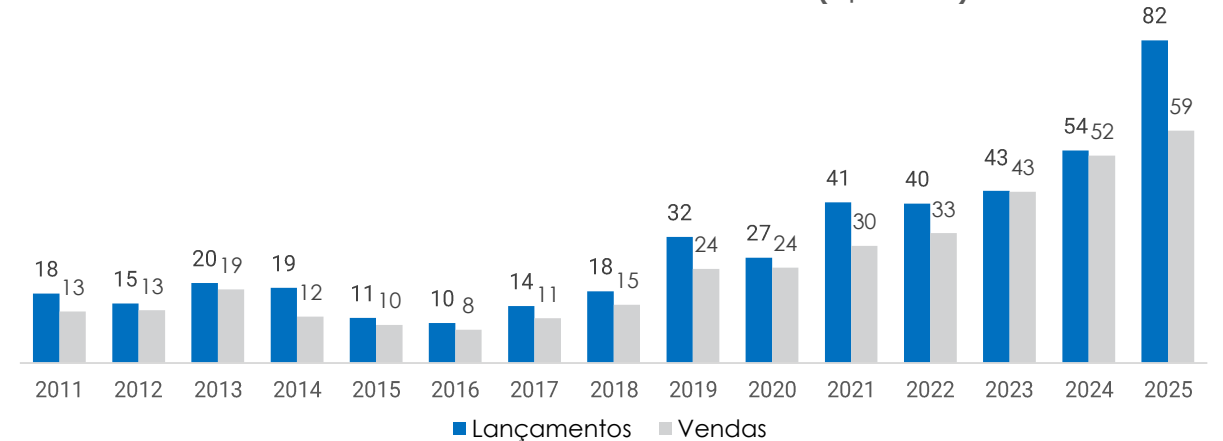
- Recursos da Poupança (SBPE) seguem tendência de redução dos últimos anos, diminuindo o volume e apetite dos bancos comerciais em apoiar as empresas do setor;
- Mesmo com o atual nível dos juros, as incorporadoras têm conseguido aproveitar a demanda aquecida por imóveis novos com lançamentos consistentes;
- Com a demanda se mantendo em patamar positivo e a oferta de capital subsidiado restrita, o mercado de capitais passou a ocupar o espaço que antes era dominado pelo SFH (Plano Empresário).
- Volume de desembolsos Bancos comerciais SBPE caiu 30% de 2024 para 2025, saindo de R\$ 50,1 bi para R\$ 35,6 bi.



Desembolsos - financiamento à construção (SBPE)



Imóveis Residenciais - Cidade de São Paulo (R\$ bilhões)



Fontes: Abecip, Secovi, AZ Quest Panorama

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

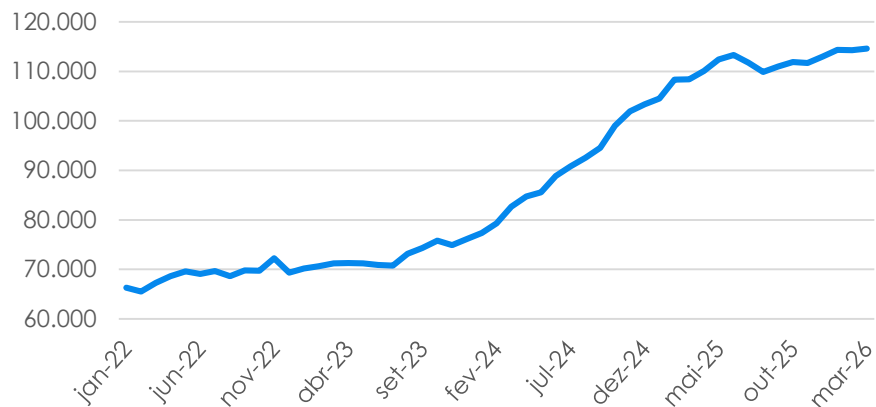
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Incorporação Residencial São Paulo

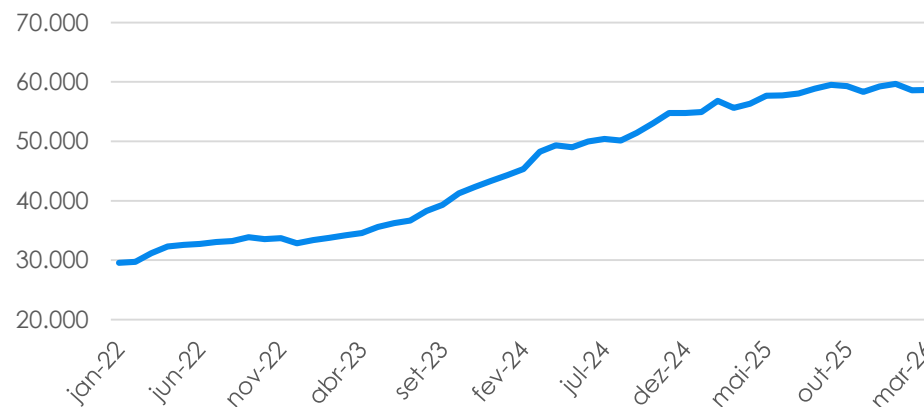


Mesmo com recorde de lançamentos em 2025, VSO permanece elevado

Vendas anuais em unidades (média móvel 12 meses)

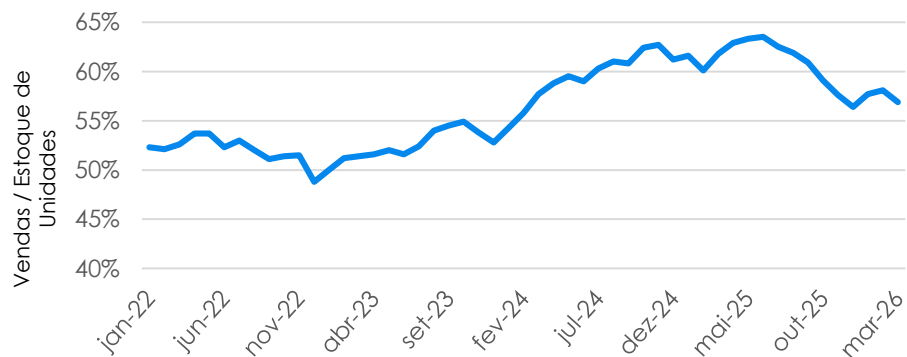


Vendas anuais em R\$ mm (Acumulado 12 meses)



17,9% a.a. de crescimento no período

VSO - 12 meses



VSO tem se mantido em patamar elevado

Vendas - São Paulo | por Tipologia

	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	Total
Oferta Inicial	25.491	45.173	6.759	2.734	80.157
(+) Lançamentos	3.635	9.850	985	229	14.699
(-) Vendas	3.254	6.934	538	131	10.857
Oferta Final	25.872	48.089	7.206	2.832	83.999
% da Oferta	32%	56%	8%	3%	100%

68% das vendas são de unidades de 2, 3 e 4 dorm. (tipicamente aquisição de usuários finais).

Fonte da informação: Secovi – Pesquisa do Mercado Imobiliário; Data base dos dados mar/26

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

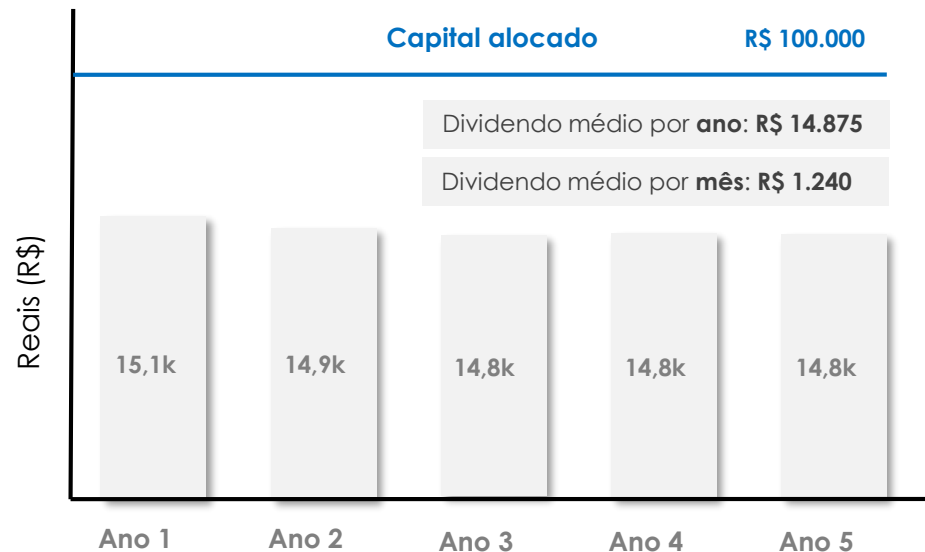
MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder

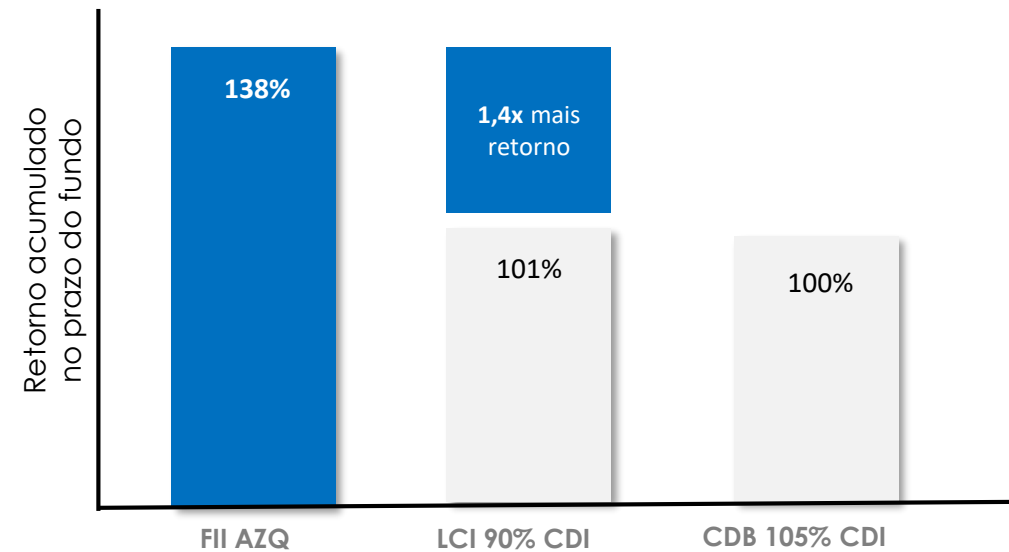
AZQUEST

Simulação e Projeções – experiência estável nos rendimentos e retorno consistentes

Simulação de um Investimento de R\$ 100 mil:



Comparação: FII AZQ (gross up) vs. produtos bancários



1,4x mais retorno projetado em relação ao comparável

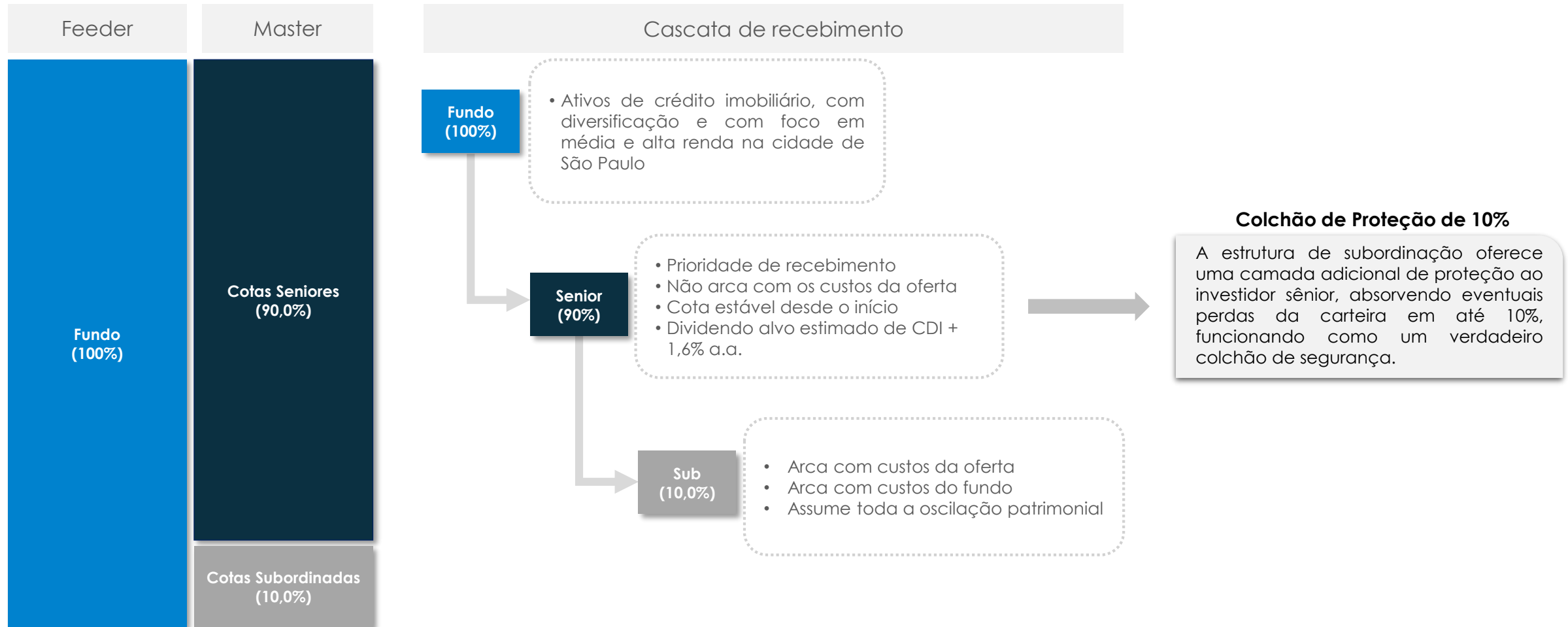
A COMPARAÇÃO APRESENTADA BASEIA-SE EM PROJEÇÕES DA GESTORA E NÃO EM RESULTADOS REALIZADOS. OS PRODUTOS BANCÁRIOS UTILIZADOS COMO REFERÊNCIA (LCI E CDB) CONTAM COM GARANTIA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC, ATÉ OS LIMITES APLICÁVEIS. O FUNDO NÃO CONTA COM QUALQUER GARANTIA DO FGC, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder

Estrutura do fundo



LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1 Introdução

2 Tese e Produto

3 Estudo de Viabilidade e Pipeline Indicativo

4 Termos & Condições

5 Az Quest Panorama - Institucional

6 Fatores de Risco

AZQUEST
— PANORAMA —

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder



Projeção Financeira do Cotista Sênior

R\$ MM	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Emissão total de Cotas (Sênior + Subordinada)						
(+) Captação	400,0	400,0	-	-	-	-
(+) Custo de Emissão	(14,8)	(14,8)	-	-	-	-
(-) Devolução de Capital	(385,2)	-	-	-	-	(385,2)
DRE total do fundo (Sênior + Subordinada)						
(+) Receitas	341,4	73,7	67,1	66,7	66,9	67,0
(-) Despesas	(24,2)	(4,8)	(4,8)	(4,8)	(4,8)	(4,8)
(=) Resultado	317,3	68,9	62,3	61,9	62,1	62,1
Fluxo do Investidor Sênior						
(-) Investimento	(360,0)	(360,0)	-	-	-	-
(+) Dividendos	267,8	54,4	53,5	53,1	53,3	53,4
(+) Amortização	360,0	-	-	-	-	360,0
(=) FC	267,8	(305,6)	53,5	53,1	53,3	413,4
Retorno Nominal a.a.	16,0%	16,2%	15,9%	15,8%	15,9%	15,9%
CDI a.a.	14,1%	14,4%	14,1%	14,0%	14,0%	14,1%
Retorno CDI + a.a.	CDI + 1,6%	CDI + 1,6%	CDI + 1,6%	CDI + 1,6%	CDI + 1,6%	CDI + 1,6%
Cota R\$		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

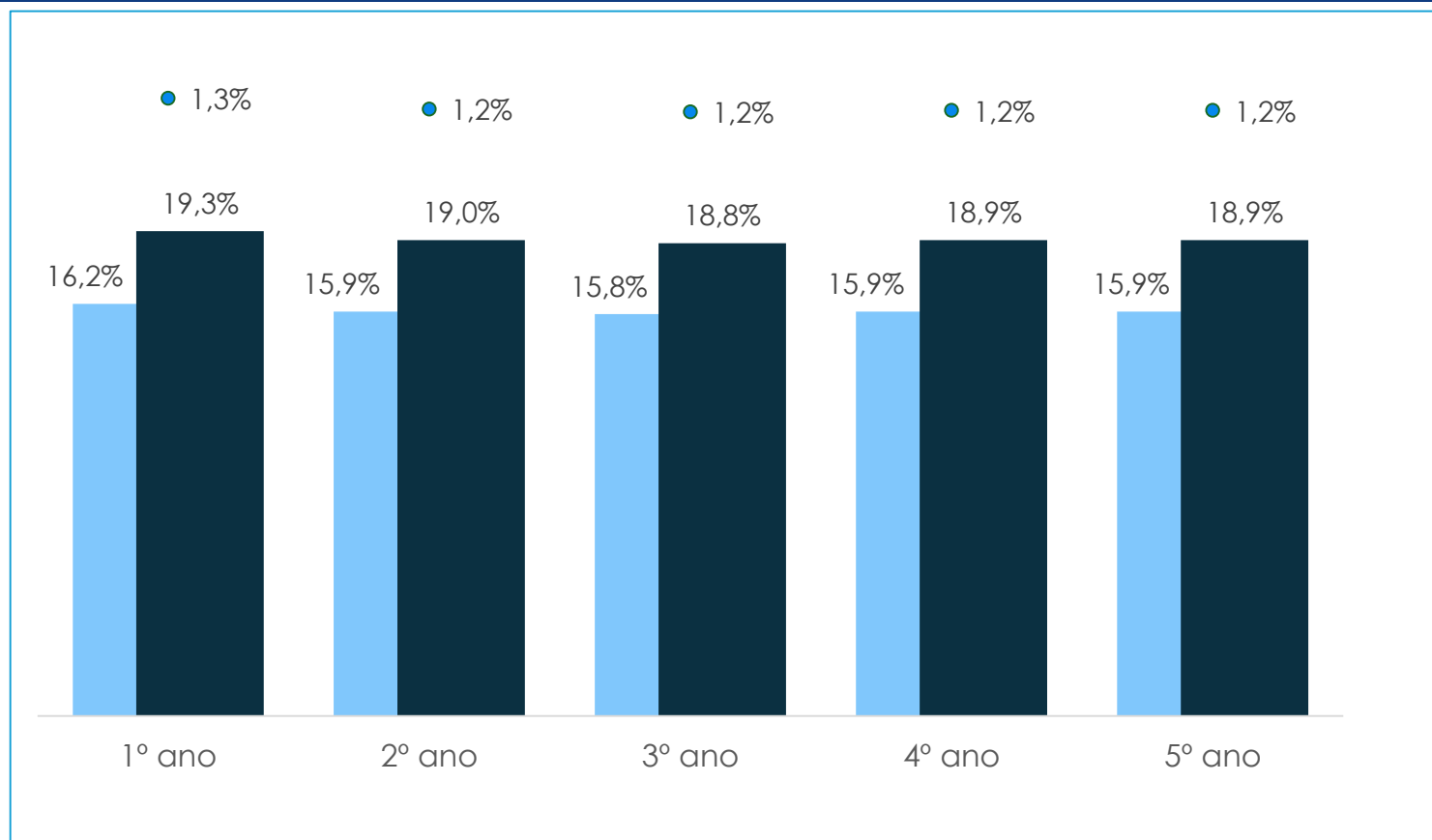
AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO CONTA COM QUALQUER GARANTIA DO FGC, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade

EVOLUÇÃO DO DIVIDEND YIELD POR ANO



Retorno Alvo (médio)

16,0 % a.a.
ou **19,0% a.a.** já líquido de impostos
considerando gross up de impostos

DY (final médio por mês)

1,2% a.m. (distribuição mensal média,
líquida de IR)
Ou **1,5% a.m.** considerando gross-up de impostos

CDI + (rentabilidade média)

CDI + 1,6% a.a. (já líquida de
impostos)

AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO CONTA COM QUALQUER GARANTIA DO FGC, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder



Pipeline (R\$MM)

Emissor/Ativo	Localização	Status	Tipo	Segmento	Garantias	LTV	Indexador	Spread (a.a.)	Fee Flat	Prazo (Anos)	Duration (Anos)	(R\$ mm)
Incorporadora 1	Pinheiros (SP)	Desembolsado	FII	Estoque Corporativo em Construção	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	65%	CDI	3,40%	-	15	6,8	128
Incorporadora 2	Belo Horizonte (MG)	Desembolsado	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Holding e Fundos de Reserva	66%	CDI	4,00%	1,25%	5	2,5	68
Incorporadora 3	Butantã (SP)	Desembolsado	CRI	Terreno + Obras	Propriedade das Unidades Transacionadas	50%	CDI	4,60%	1,20%	5	2,8	10
Incorporadora 4	Brooklin (SP)	Em Desembolso	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis e Fundos de Reserva	75%	CDI	3,00%	1,35%	5	2,2	110
Incorporadora 5	Alphaville (SP)	Em Desembolso	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	72%	CDI	4,00%	2,00%	4	2	100
Incorporadora 6	São Paulo (SP)	Em Desembolso	CRI	Terrenos + Estoque Pronto	Propriedade das Unidades Transacionadas	65%	CDI	4,00%	1,35%	6	3	80
Incorporadora 7	Bela Vista (SP)	Em Desembolso	Estoque	Aquisição Estoque	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	72%	CDI	4,20%	0,60%	3	1,8	25
Incorporadora 8	Higienópolis (SP)	Em Desembolso	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	75%	CDI	3,75%	1,75%	5	2,5	60
Incorporadora 9	Rio de Janeiro (RJ)	Em Desembolso	CRI	Terreno + Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	72%	CDI	3,10%	-	4	2,1	183
Incorporadora 10	Butantã e Cantareira (SP)	Em Desembolso	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	75%	CDI	4,50%	2,00%	4	2	64,5
Incorporadora 11	Vila Olímpia (SP)	Em Estruturação	CRI	Estoque Pronto	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	60%	CDI	3,50%	-	3	1,8	28
Incorporadora 12	Pinheiros (SP)	Em Estruturação	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	75%	CDI	3,00%	1,00%	5	3	180
Incorporadora 13	Higienópolis (SP)	Em Estruturação	CRI	Aquisição Estoque	Propriedade das Unidades Transacionadas	70%	CDI	3,00%	3,00%	3	1,8	30
Incorporadora 14	Belo Horizonte (MG)	Em Estruturação	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	72%	CDI	4,20%	1,25%	4	2,4	85
Incorporadora 15	Variados (SP, MG)	Pipeline Avançado	CRI	Carteira	AF Imóveis, CF Recebíveis, Fundo de Reserva, Fundo de Recompra e Subordinação do Emissor	75%	CDI	3,50%	-	9	4	120
Incorporadora 16	Jardins (SP)	Pipeline Avançado	CRI	Aquisição Estoque	Propriedade das Unidades Transacionadas	70%	CDI	4,00%	1,50%	4	2,8	75
Incorporadora 17	Osasco (SP)	Pipeline Avançado	CRI	Obras	AF Imóveis, CF Recebíveis, Aval Controladores e Fundos de Reserva	65%	CDI	4,50%	1,00%	3,5	1,8	30
Total/Média								4,54%		5,8	2,9	1.376,5

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

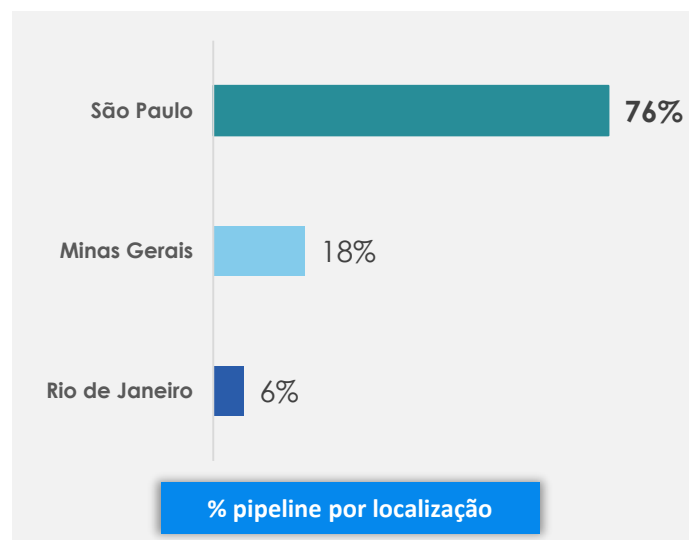
MATERIAL PUBLICITÁRIO

PIPELINE INDICATIVO

O Fundo buscará investir em uma carteira diversificada, buscando financiar projetos em regiões com alto desenvolvimento e valorização do m².

SEGMENTO E LOCALIZAÇÃO

Abertura % das operações por segmento em relação ao volume total dos investimentos elegíveis presentes no Pipeline Indicativo:



Pipeline majoritariamente em SP;
Foco em incorporação residencial; e
Pipeline aquecido e alocação ágil.

% pipeline por localização

FOCO EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA COM GARANTIAS REAIS

RESUMO DO PIPELINE INDICATIVO

Volume Total

R\$ **1,4** Bi

De volume total no pipeline de operações

Duration e LTV (média)

2,9 (anos), e

LTV médio das operações ~69%

Retorno Médio das Operações

CDI+ 4,5% a.a.
a.a.

Operações ponderadas pelo volume do pipeline indicativo

AS INFORMAÇÕES ACIMA SÃO BASEADAS NO PIPELINE QUE É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1 Introdução

2 Tese e Produto

3 Estudo de Viabilidade e Pipeline Indicativo

4 Termos & Condições

5 Az Quest Panorama - Institucional

6 Fatores de Risco

AZQUEST
— PANORAMA —

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta Feeder

Gestora	Az Quest Panorama Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos CCTVM S.A.
Administrador	Banco Daycoval S.A.
Fundo e Emissão	1ª Emissão de Cotas do FII AZ Quest Panorama Renda Sênior Feeder
Título	Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
Tipo de Oferta	Resolução CVM nº 160 sob Rito Automático - Convênio ANBIMA
Público-Alvo	Investidores em Geral
Ambiente do Fundo	Ambiente Balcão (CETIP)
Prazo	5 anos, prorrogáveis por mais 2 anos, a critério da Gestora
Volume Base da Oferta	Inicialmente, R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), observada a possibilidade de lote adicional de até 25%
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais)
Investimento Mínimo por Investidor	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Taxa de Administração – Fundo Feeder	R\$6.000,00 (seis mil reais) mensais, e será suportado pela subclasse subordinada do Fundo Master
Taxa Global – Fundo Master	1,30% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido da Subclasse Sênior do Fundo Master, observado o mínimo mensal de R\$12.000,00
Índice de Subordinação – Fundo Master	10% (dez por cento) de cotas subordinadas no nível do Fundo Master
Valor da Cota	R\$ 100,00 (cem reais)
Regime de Colocação	Melhores Esforços

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	18/05/2026
	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM	
2	Divulgação deste Aviso ao Mercado	27/05/2026
	Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores (Roadshow)	28/05/2026
	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	
4	Divulgação do Anúncio de Início	03/06/2026
	Disponibilização do Prospecto Definitivo	
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽³⁾	03/06/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/06/2026
7	Data do Procedimento de Alocação	01/07/2026
8	Data da Liquidação da Oferta	03/07/2026
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	28/11/2026

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

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

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

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Equipe de Distribuição



Coordenador Líder

Distribuição Institucional

Gustavo Oxer
André Mori
Antônio Santos
Carlos Antonelli
Fernando Leite
Guilherme Pontes
Helom Asada
Hugo Chubatsu
Lilian Rech
Luiza Lima
Mateus Neves
Raphaela Oliveira

Distribuição Fundos

Lucas Brandao
Breno Laar
Felipe Zaramella
Henrique Floriani
Lara Piazza
Mariana Guimarães
Samylly Zanini
Vinícius Galvão

distribuicao institucional.rf@xpi.com.br

comercial.alternativos@xpi.com.br

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1

Introdução

2

Tese e Produto

3

Estudo de Viabilidade e Pipeline Indicativo

4

Termos & Condições

5

Az Quest Panorama - Institucional

6

Fatores de Risco

AZQUEST
— PANORAMA —

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Governança – Comitê de Investimentos Alternativos



Walter Maciel
CEO



Laurence Mello
CIO



Giancarlo Gentiluomo
CPO



Gustavo Cardoso
COO

CRÉDITO PRIVADO

AGRO

INFRAESTRUTURA

IMOBILIÁRIOS



Laurence Mello
Gestor Responsável



Samuel Santos
Gestor Responsável



Laurence Mello
Cogestor



Marcos Freitas
Gestor



Luiz H. Peres
Gestor

Daniel Borini
Cogestor e Analista Sr.

Maria T. Vendramini
Analista Sr.

Luiz Hoelz
Analista Sr.

Thomaz Scott
Analista Sr.

Roberto Araújo
Gestor

Matheus Spinosa
Analista

Tiago Rangel
Cogestor e Analista Sr.

Jorge Machado
Analista Sr.

Camile Fischer
Analista

Luiz Spinelli
Analista

Ana C. Guimarães
Analista

Felipe Marzola
Analista

+ 8 Analistas de Crédito Privado

+ 4 Consultores Externos

+ 2 Advogados para Estruturação

+ 5 Analistas de Imobiliários

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Grupo AZ Quest¹



Mais de R\$ 36,7 bi²
sob gestão*

Mais de 300 mil
cotistas*

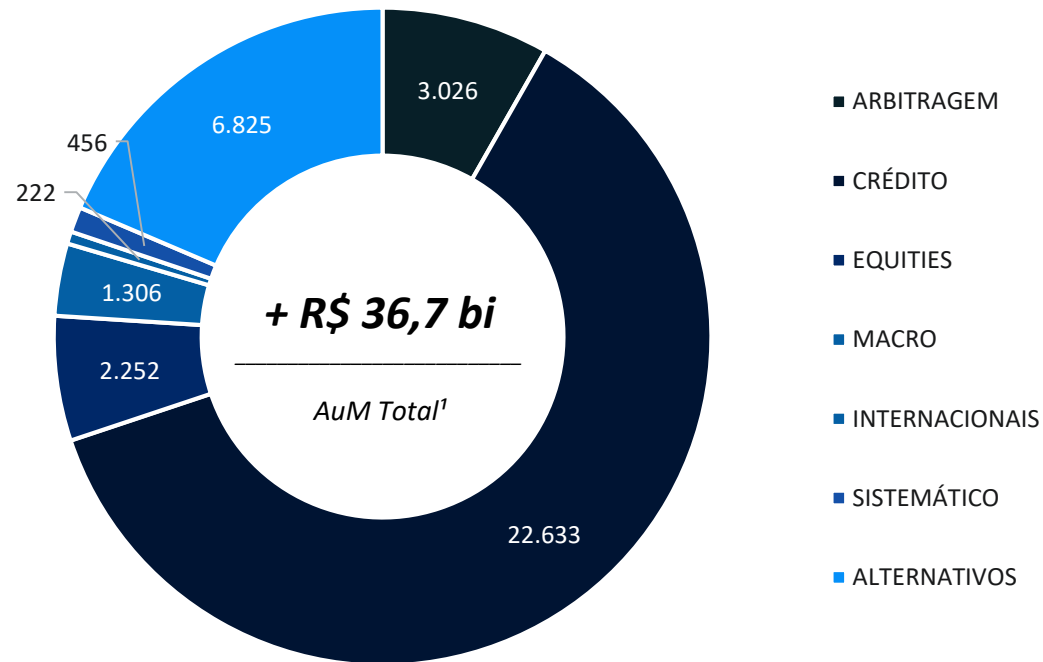
25 anos de história

104 fundos de
investimento*

+50 profissionais
focados em gestão*

Rating de qualidade
MQ1 pela Moody's³

AUM AZ QUEST (R\$ mm)*



ESTRATÉGIAS

MACRO



CRÉDITO PRIVADO



RENDA FIXA ATIVA



RENDA VARIÁVEL



ARBITRAGEM



SISTEMÁTICOS



INTERNACIONAIS



AGRO



INFRAESTRUTURA



IMOBILIÁRIO



*Data base: abril/2026. ¹ Neste PL estão inclusos fundos geridos por AZ Quest, MZK e Bayes. ² Data base: agosto/2025. Fonte: Gestora, com embasamento de dados internos próprios e dados externos (para dados externos, as fontes são mencionadas no respectivo slide que contém a informação. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA. "O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA"

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Time de Imobiliário

Properties



Roberto Araujo
Gestor de Properties

Crédito Imobiliário



Luiz Henrique Peres
Gestor de Crédito Imobiliário

Análise de Investimentos



Marcos Freitas
Gestor Imobiliário

Back/Middle Office

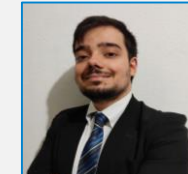


Bruno Condesso
Controller

Jurídico



Tatiana Altemari
Advogada Sênior Alternativos



Victor Schroeder
Advogado Alternativos



Diego Borba
Engenheiro



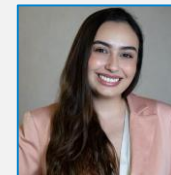
Ana Carolina
Analista de Estruturação



Felipe Marzola
Analista de Gestão



Matheus Spinosa
Analista de Investimentos



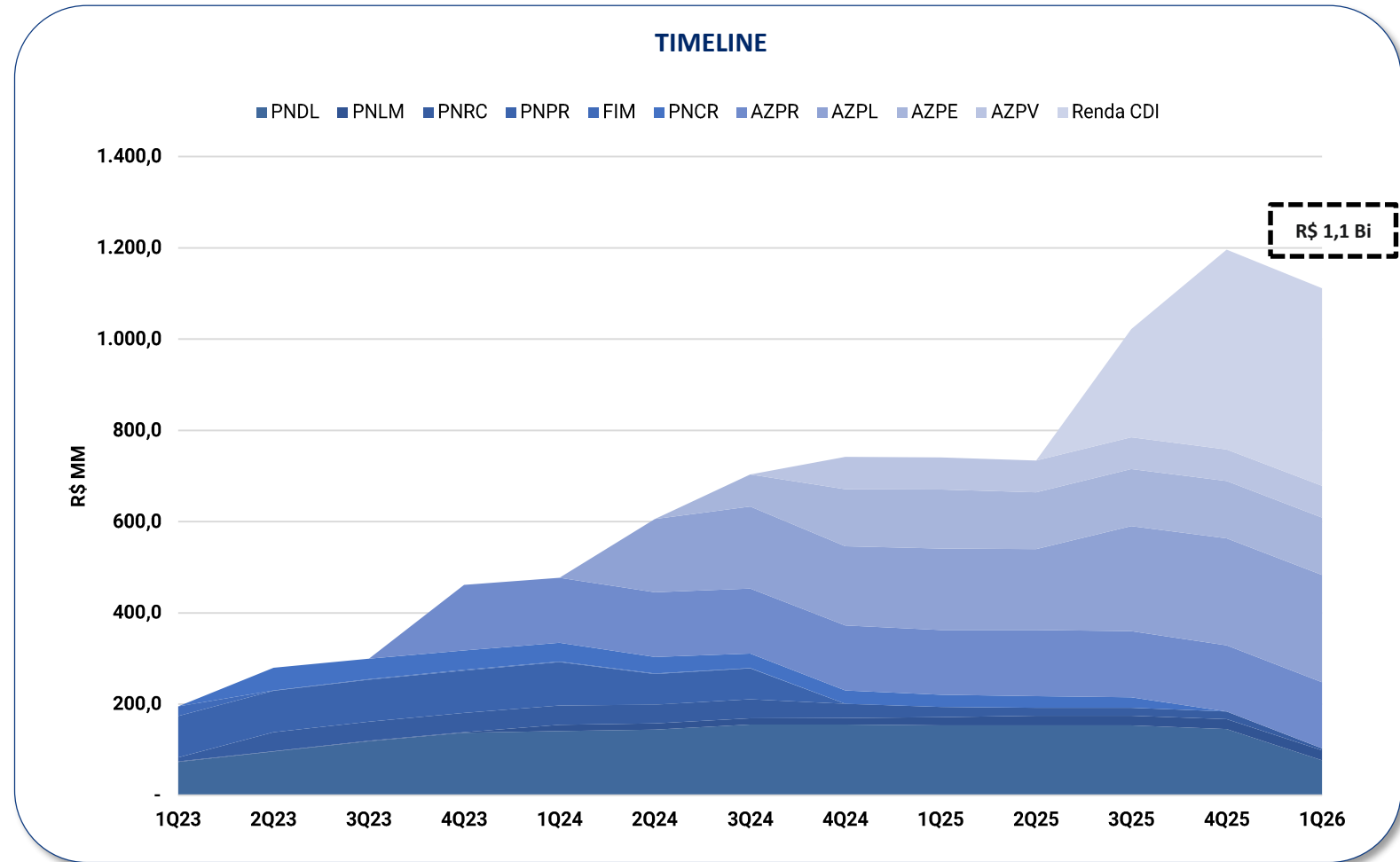
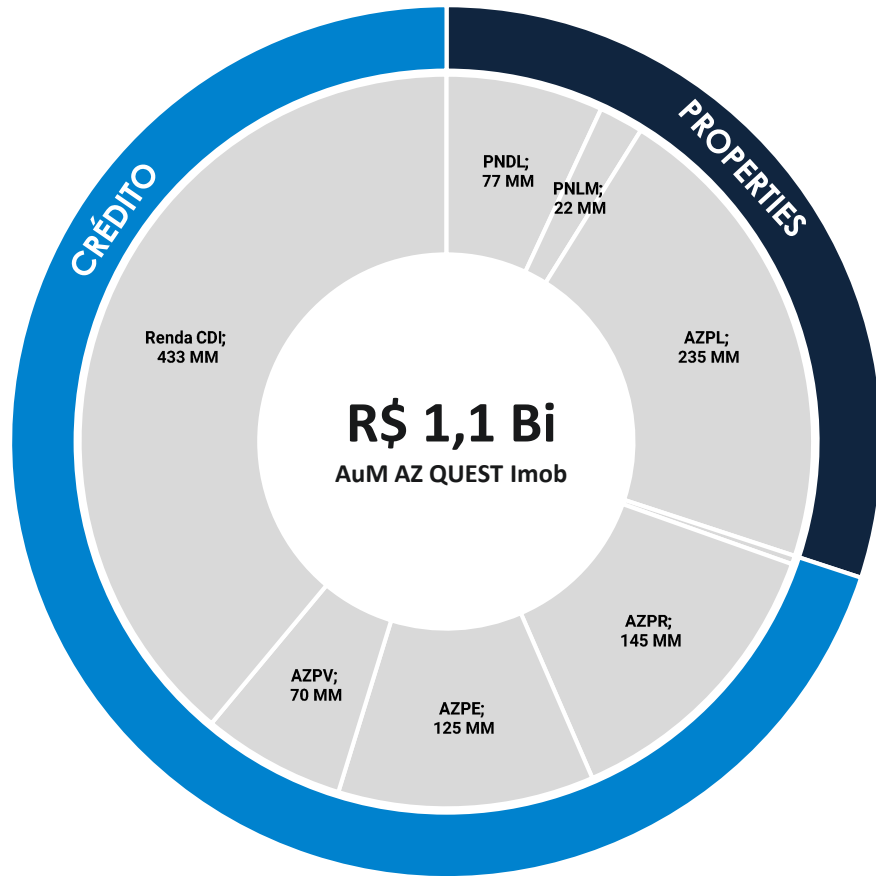
Isabele Aquino
Analista de Back office



Weslei Juvenal
Analista de Back office

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estratégias Imobiliárias



LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Imobiliário – AZ Quest Panorama

Gestora de investimentos alternativos focada em ativos imobiliários, em suas diferentes subclasses, veículos e perfis de retorno



Sócios possuem mais de 40 anos de experiência somada no mercado imobiliário, tendo participado em mais de R\$ 21 bilhões em transações de diferentes naturezas nessa classe de ativos.



R\$ 1,1 bi de AUM* divididos em 2 estratégias complementares: Properties (desenvolvimento e renda) e Crédito Imobiliário.

Properties

Investimentos visando renda e ganho de capital

116 mil m² de área bruta locável total dos empreendimentos investidos

3 fundos

AuM: R\$ 334 milhões



Crédito Imobiliário

Crédito para incorporação e outros ativos imobiliários

34 ativos investidos pela estratégia de crédito imobiliário

5 fundos

AuM: R\$ 777 milhões**



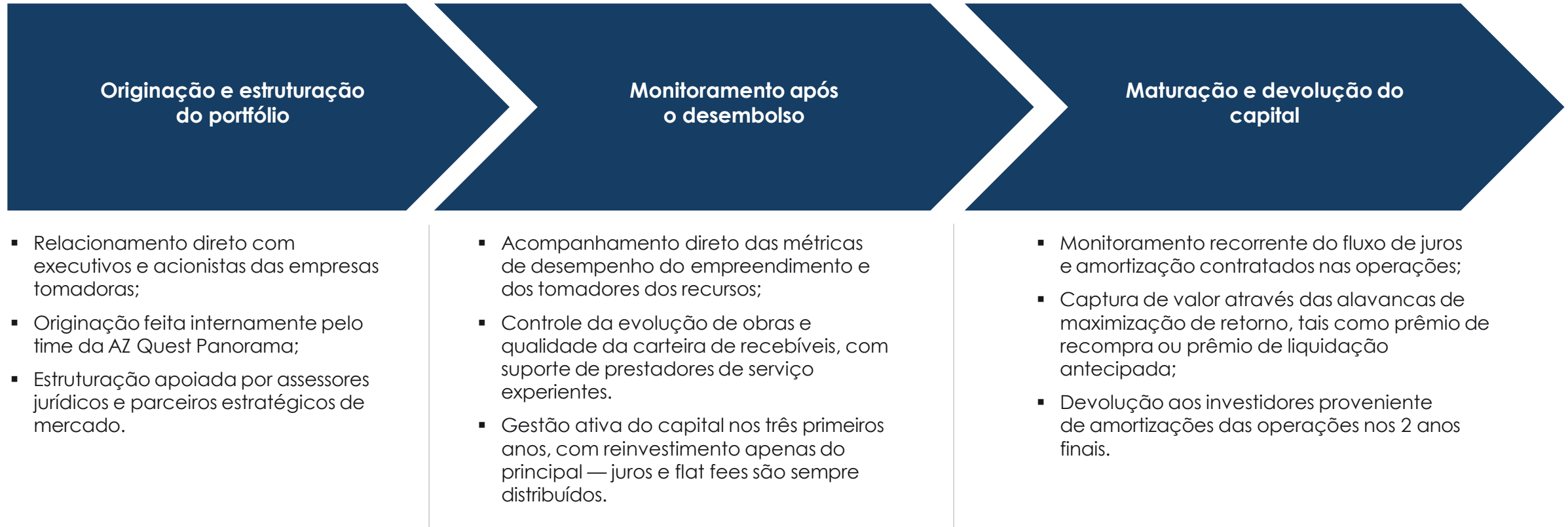
Fonte: AZ Quest Panorama; (*) AUM de Properties inclui capital comprometido e ainda não chamado do fundo PNLM11 / (**) AUM de crédito apurado através dos PLs dos fundos (PNRC, PNCR, AZPR, AZPE e AZPV) / dados de junho/2025. O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Originação, Monitoramento e Gestão Ativa

A AZ Quest e a AZ Quest Panorama possuem histórico de gestão ativa em fundos de crédito privado



Fonte: AZ Quest Panorama; As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1

Introdução

2

Tese e Produto

3

Estudo de Viabilidade e Pipeline Indicativo

4

Termos & Condições

5

Az Quest Panorama - Institucional

6

Fatores de Risco

AZQUEST
— PANORAMA —

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(I) Risco de não aquisição dos Ativos-Alvo constantes do pipeline indicativo do FII Master

Não obstante a previsão de que os recursos captados na Oferta serão destinados, direta ou indiretamente, à aquisição de CRI e demais Ativos-Alvo pelo FII Master, nesta data, nem o Fundo nem o FII Master celebraram quaisquer instrumentos vinculantes que lhes assegurem o direito à aquisição de ativos previamente determinados. Trata-se, portanto, de uma estrutura “blind pool”, em que a alocação dos recursos dependerá da identificação de oportunidades de investimento pela Gestora.

O pipeline indicativo apresentado no Prospecto foi estruturado com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar na gestão da carteira do FII Master, estando sujeito à conclusão satisfatória dos respectivos processos de due diligence jurídica, técnica e de crédito, bem como à negociação e formalização dos documentos definitivos das operações de securitização.

Adicionalmente, a efetiva aquisição de determinados CRI ou outros Ativos-Alvo pelo FII Master poderá estar condicionada à aprovação prévia, pelos cotistas do Fundo, em Assembleia de Conflito de Interesses convocada para orientar o voto do Fundo na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master que deliberará sobre operações envolvendo potenciais conflitos de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

Nesse contexto:

- (i) o FII Master poderá, a exclusivo critério da Gestora, adquirir um, mais de um ou nenhum dos CRI ou demais Ativos-Alvo constantes do pipeline indicativo;
- (ii) eventual não aprovação, pelos cotistas do Fundo, das matérias submetidas à Assembleia de Conflito de Interesses poderá impedir o FII Master de adquirir determinados CRI ou ativos integrantes do pipeline indicativo; e
- (iii) ainda que sejam celebrados instrumentos vinculantes visando à aquisição de determinados CRI ou Ativos-Alvo, não há garantia de que as respectivas tratativas negociais serão concluídas com êxito, uma vez que a concretização das aquisições dependerá da implementação de diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando a, conclusão satisfatória das negociações definitivas, verificação da qualidade dos créditos imobiliários subjacentes, formalização dos documentos da transação e realização da presente Oferta.

Dessa forma, os CRI e demais ativos listados no pipeline indicativo possuem caráter meramente estimativo e não constituem compromisso de investimento por parte do Fundo ou do FII Master, sendo possível que os recursos captados sejam destinados à aquisição de outros CRI ou ativos elegíveis, em linha com a Política de Investimento do FII Master.

Tal circunstância poderá impactar adversamente os resultados projetados no Estudo de Viabilidade, estando os Cotistas sujeitos à discricionariedade da Gestora na seleção dos CRI e demais ativos que serão objeto de investimento, bem como ao risco de que determinados investimentos inicialmente previstos não possam ser realizados em razão da não implementação das condições necessárias à sua aquisição, inclusive, conforme aplicável, a aprovação em Assembleia de Cotistas ou a verificação de riscos de crédito superiores aos aceitáveis.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(II) Risco de potencial conflito de interesses

Determinados atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FII Master e a Administradora, bem como entre o FII Master e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Não é possível assegurar que, futuramente, eventuais contratações ou aquisições de CRI não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. Nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, do Ofício-Circular nº 01/2020 - CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas; II. a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas; III. a aquisição, pela Classe, de imóvel ou CRI de propriedade de devedores da Administradora e/ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; IV. a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe; e V. a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

O rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses, ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de cotistas específica, a exemplo da Assembleia Originária da Classe, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implementados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(III) Risco de não aquisição dos ativos do pipeline indicativo do FII Master

Conforme descrito no Regulamento do Fundo, bem como na seção 3.1 do Prospecto, o Fundo alocará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em Cotas Seniores do FII Master, cuja carteira será composta preponderantemente por CRI. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos CRI pelo FII Master, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os cedentes, originadores ou emissores dos CRI avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios poderá depender da implementação de determinadas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando a, realização da presente Oferta, aprovação em comitê de crédito, verificação da qualidade dos lastros imobiliários ou fatores exógenos não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que o investimento do Fundo no FII Master poderá não se concretizar por meio da utilização dos recursos a serem captados na Oferta, de forma que o FII Master poderá investir em CRI que não estejam indicados no pipeline e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos CRI que serão objeto de investimento, de modo que uma escolha inadequada de CRI pela Gestora poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

(IV) Risco de crédito dos CRI e demais Ativos-Alvo do FII Master

Os devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI integrantes da carteira do FII Master, bem como os emissores ou coobrigados de títulos que eventualmente componham essa carteira, podem não cumprir suas obrigações de pagamento do principal e dos respectivos juros, conforme aplicável. Os CRI e demais títulos de dívida que poderão integrar a carteira do FII Master, e conseqüentemente impactar a Classe, estão sujeitos à capacidade de seus emissores e dos devedores dos lastros que compõem tais ativos de honrar os compromissos assumidos. Eventos que afetem as condições financeiras dos devedores finais dos créditos imobiliários, bem como alterações nas condições econômicas, legais ou políticas que comprometam sua capacidade de pagamento, podem gerar impactos significativos nos preços e na liquidez dos CRI. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para liquidar ou negociar os CRI pelo preço ou no momento desejado, o que poderá resultar em problemas de liquidez para a Classe.

Adicionalmente, variações negativas no valor dos CRI da carteira do FII Master poderão impactar adversamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos devedores dos lastros imobiliários, ainda que não fundamentadas, também podem afetar os preços dos CRI e sua liquidez no mercado secundário.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(V) Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes, sendo certo que o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das referidas Condições Precedentes, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (devendo ser mantidas até a última Data de Liquidação) ou até a data de encerramento da Oferta, as quais estão descritas no item 11.1 do Prospecto.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 11.1 do Prospecto, as condições precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

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

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Classe, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e os Ofertantes e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento pelos Investidores, sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhantes aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, do Prospecto.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(VI) Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas e os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas para os demais Investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando, assim, a liquidez. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

(VII) Risco de flutuação no valor dos Ativos-Alvo

Como o FII Master investirá preponderantemente em CRI, o risco de flutuação está diretamente relacionado à qualidade dos créditos imobiliários que lastreiam esses títulos, à liquidez do mercado secundário de CRI e às condições econômicas e financeiras dos respectivos devedores. Alterações na percepção de risco de crédito, mesmo que não fundamentadas em eventos concretos de inadimplência, podem impactar negativamente os preços dos CRI no mercado secundário e sua liquidez, afetando o valor patrimonial das cotas do FII Master e, conseqüentemente, das Cotas do Fundo.

A eventual desvalorização dos imóveis que compõem os lastros ou garantias dos CRI pode afetar a razão de garantia das operações de securitização, reduzindo a segurança do crédito e, conseqüentemente, o valor de mercado dos CRI. Esse cenário pode se materializar, por exemplo, em caso de execução das garantias, quando a alienação dos imóveis resultar em valores inferiores aos saldos devedores, comprometendo a recuperação dos créditos e o retorno esperado pelo FII Master e, indiretamente, pelo Fundo.

A rentabilidade do Fundo também depende do potencial econômico das regiões onde se localizam os imóveis que originam os recebíveis imobiliários dos CRI. Tal análise deve considerar não apenas o cenário atual, mas também sua evolução no médio e longo prazo, pois eventual deterioração econômica dessas regiões pode impactar a capacidade de pagamento dos devedores, afetando diretamente os fluxos de pagamento dos CRI e, por consequência, a distribuição de rendimentos e o valor das Cotas.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(VIII) Risco de baixa liquidez das Cotas no mercado de balcão

Não existe, atualmente, um mercado ativo e líquido para as Cotas, e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, que historicamente apresenta liquidez significativamente inferior à do ambiente de bolsa. Dessa forma, o investidor poderá não dispor de valores referenciais de preço de mercado além do valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora, o que pode dificultar a precificação e a venda das Cotas.

A ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e no momento desejados. Na falta de um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda pretendido e, inclusive, ter como única alternativa a venda das Cotas por valores significativamente inferiores ao preço de aquisição ou ao valor patrimonial, causando-lhe prejuízo, especialmente em cenários de baixa no mercado ou de deterioração da qualidade de crédito dos CRI que compõem a carteira do FII Master.

(IX) Risco imobiliário relacionado aos lastros dos CRI

Refere-se à eventual desvalorização dos imóveis que servem de lastro ou garantia aos CRI integrantes da carteira do FII Master, ocasionada por fatores como, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem a economia como um todo; (ii) mudanças de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente a localização dos imóveis, seja aumentando a oferta de imóveis (o que pode pressionar os preços para baixo) ou restringindo usos possíveis, limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) alterações socioeconômicas que afetem exclusivamente as regiões onde os imóveis se encontram, deteriorando a área de influência; (iv) mudanças desfavoráveis no trânsito ou na infraestrutura que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos imóveis; (v) restrições futuras de infraestrutura ou serviços públicos, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; e (vi) expropriação (desapropriação) dos imóveis, caso a indenização não reflita o valor de mercado do ativo.

Esses acontecimentos podem afetar a razão de garantia dos CRI e a capacidade de recuperação dos créditos em caso de execução, impactando negativamente o patrimônio do FII Master e, conseqüentemente, do Fundo, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(X) Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica e da ausência de auditoria exaustiva dos CRI

A diligência jurídica realizada pelos assessores legais no âmbito da Oferta foi conduzida com escopo restrito, voltado primordialmente à verificação da consistência e da veracidade das informações constantes do Prospecto. Esse procedimento não se confunde com auditorias jurídicas, contábeis, cadastrais ou técnicas dos CRI potenciais, tampouco com auditorias independentes dos créditos imobiliários subjacentes, das garantias ou da documentação de cessão, que não foram objeto de verificação exaustiva no contexto da Oferta. Em razão desse escopo limitado, não é possível estabelecer que todos os riscos jurídicos, regulatórios, operacionais, de crédito e de formalização relacionados aos CRI estejam integralmente refletidos no Prospecto.

Considerando que a política de investimento do Fundo contempla a alocação, no mínimo, de 95% de seu patrimônio em cotas do FII Master, e que o FII Master investirá preponderantemente em CRI, o processo de análise e contratação de novos CRI poderá se basear em informações e declarações fornecidas por originadores, estruturadores, securitizadoras, agentes fiduciários, custodiantes, servicers e demais terceiros, as quais podem conter imprecisões, omissões ou inconsistências não detectadas em revisões amostrais, documentais ou de aderência regulatória. Adicionalmente, a estruturação, a cessão e a formalização dos créditos imobiliários e garantias subjacentes aos CRI podem apresentar vícios, nulidades, limitações de exequibilidade, insuficiências ou restrições que venham a reduzir a recuperabilidade, a prioridade ou o valor de tais garantias.

A não conclusão da aquisição de determinados CRI pelo FII Master em razão do descumprimento de condições precedentes, de questões documentais, de constatações em diligências complementares ou de eventos supervenientes, bem como a eventual materialização de passivos, contingências ou riscos não identificados (ou subestimados) no Estudo de Viabilidade ou nos processos internos de análise de crédito, poderá impactar adversamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, o retorno dos Cotistas. Entre tais riscos, sem prejuízo de outros, incluem-se: divergências na elegibilidade e na documentação dos lastros imobiliários; defeitos na constituição, na manutenção ou na execução de garantias; inadimplemento, deterioração de crédito ou reestruturações dos devedores finais; falhas na segregação de fluxos, na custódia e no controle de lastros; eventos de revisão de critérios de elegibilidade ou de gatilhos de reforço de crédito; bem como riscos jurídicos relacionados à cessão de créditos, à insolvência de partes envolvidas e à interpretação ou alteração de normas aplicáveis à securitização.

Ainda que o FII Master venha a realizar, quando cabível, diligências adicionais na ocasião de cada investimento em CRI, tais diligências poderão não identificar todos os passivos, contingências e riscos atrelados aos CRI e seus créditos imobiliários subjacentes, ou poderão fazê-lo em extensão inferior à efetivamente verificável, inclusive em razão de limitações de acesso a informações, de sigilo, de tempo, de custo ou de metodologias utilizadas. Caso tais riscos se materializem, inclusive em magnitude superior à inicialmente estimada, o desempenho dos CRI adquiridos poderá ser negativamente afetado, com impactos adversos sobre o valor das cotas do FII Master, da Classe, a distribuição de rendimentos e a rentabilidade do Fundo.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(XI) Risco decorrente da propriedade indireta sobre os CRI

Apesar de a carteira da Classe ser constituída por, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de cotas de emissão do FII Master, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre as cotas do FII Master ou sobre os CRI que compõem sua carteira, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercer direitos relacionados aos CRI ou outros ativos do FII Master.

(XII) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional, afetando, em especial, os CRI que compõem a carteira do FII Master. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir o apetite por CRI no mercado secundário ou impactar negativamente a capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI; (ii) aumento da inflação que poderia comprometer a capacidade de pagamento dos devedores dos CRI ou impactar o valor real dos recebíveis; e (iii) alterações da política habitacional ou de crédito que poderiam reduzir a disponibilidade de novos CRI para aquisição ou afetar a qualidade dos créditos existentes.

(XIII) Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas constitui aplicação em valores mobiliários de renda variável, uma vez que a rentabilidade das Cotas está diretamente vinculada ao desempenho dos ativos que compõem o patrimônio da Classe. Considerando que o Fundo é estruturado como fundo feeder que investirá, no mínimo, 95% de seu patrimônio em cotas do FII Master, e que este investirá preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), a rentabilidade do Fundo dependerá, em última instância, do desempenho dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI e da gestão desses ativos pela Gestora. A variação do valor das Cotas decorre do resultado das operações realizadas com tais ativos e das condições de mercado, não havendo garantia de rentabilidade ou de preservação do capital investido.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(XIV) Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do FII Master, do mercado de CRI e de crédito imobiliário, dos CRI e demais Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado de CRI e imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

(XV) Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Nos contratos que lastreiam a emissão dos CRI, quando houver possibilidade de pagamento antecipado dos créditos imobiliários pelos devedores, tal antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do investimento. Para os CRI que preveem condições para vencimento antecipado, a companhia securitizadora emissora poderá promover o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Nessa hipótese, os investimentos do FII Master, e conseqüentemente da Classe, nesses CRI poderão sofrer perdas financeiras, seja pela não realização do retorno esperado, seja pela dificuldade da Gestora em reinvestir os recursos a taxas equivalentes às originalmente pactuadas.

A capacidade da companhia securitizadora emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende fundamentalmente do pagamento, pelos devedores finais, dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão, bem como da execução das garantias eventualmente constituídas. Tais créditos representam direitos detidos pela securitizadora contra os devedores, correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, incluindo atualização monetária, juros, taxas, penalidades e demais encargos contratuais ou legais.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora, sendo a única fonte de pagamento o fluxo de recebíveis dos contratos imobiliários cedidos. Assim, o recebimento integral e tempestivo dos valores devidos ao FII Master, e conseqüentemente à Classe, depende exclusivamente do adimplemento dos devedores dos contratos imobiliários, em tempo hábil para cumprimento das obrigações previstas nos termos de securitização. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá comprometer a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações, impactando negativamente o pagamento dos CRI e, em última instância, os rendimentos distribuídos aos Cotistas.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(XVI) Risco de mercado das Cotas

Considerando que a aquisição de Cotas representa um investimento de longo prazo, é possível que haja oscilações no valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo inclusive resultar em perdas do capital aplicado ou na ausência de demanda para venda das Cotas nesse mercado. O valor de mercado das Cotas pode sofrer variações que não refletem necessariamente o valor patrimonial das cotas do FII Master ou dos CRI que compõem sua carteira.

(XVII) Risco de mercado dos CRI

Os CRI que compõem a carteira do FII Master estão sujeitos a variações de valor e rentabilidade decorrentes das flutuações de preços, cotações de mercado e critérios de precificação aplicáveis. Os CRI são tipicamente remunerados por índices de preços (como IPCA ou IGP-M) ou taxas de referência (como CDI), acrescidos de taxa de juros pré-fixada, estando, portanto, expostos às oscilações das taxas de juros praticadas no mercado, especialmente em relação às datas de vencimento dos títulos. Movimentos de abertura ou fechamento das taxas de juros de mercado podem impactar significativamente o valor de marcação a mercado dos CRI.

Em cenários de desvalorização dos CRI que compõem a carteira do FII Master, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser negativamente impactado. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá ser obrigada a alienar ou liquidar CRI a preços depreciados, o que poderá influenciar adversamente o valor das Cotas e a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

(XVIII) Riscos relacionados ao registro provisório dos CRI e à capacidade da securitizadora

Conforme previsto no Regulamento, o FII Master poderá investir em CRI que estejam registrados de forma provisória na CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido, a companhia securitizadora emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI. Entretanto, se os recursos provenientes da integralização já tiverem sido utilizados para pagamento dos cedentes ou originadores, a securitizadora poderá não dispor de liquidez imediata para efetuar tal resgate, o que pode impactar negativamente o retorno do investimento do FII Master e, conseqüentemente, do Fundo.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(XIX) Riscos relacionados à afetação patrimonial e obrigações fiscais da securitizadora

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que normas que preveem afetação ou separação de patrimônio não produzem efeitos em relação a débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da securitizadora. Assim, credores dessas obrigações poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre os créditos imobiliários que lastreiam a emissão, em caso de falência da securitizadora. Nessa hipótese, os créditos imobiliários afetados podem não ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após a quitação das obrigações da securitizadora, incluindo despesas da emissão, impactando negativamente o FII Master e o Fundo.

Caso a securitizadora emissora dos CRI não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários e demais ativos integrantes dos patrimônios separados poderão ser acessados para liquidação desses passivos, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, impactando negativamente o patrimônio do FII Master e da Classe.

O Governo frequentemente altera a legislação tributária aplicável a investimentos financeiros, incluindo CRI. Alterações futuras poderão reduzir a rentabilidade dos CRI para o FII Master e, conseqüentemente, para o Fundo. Atualmente, por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos de CRI auferidos por fundos imobiliários que atendam a determinados requisitos são isentos de IR. Eventuais mudanças que eliminem essa isenção, aumentem alíquotas ou criem novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do FII Master e, indiretamente, do Fundo e de seus Cotistas.

(XX) Ausência de CRI pré-definidos e discricionariedade da Gestora (blind pool)

O Fundo irá investir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em Cotas Seniores do FII Master, embora o regulamento do FII Master determine que os recursos sejam aplicados primordialmente em CRI, não há, nesta data, CRI ou ativos previamente definidos para aquisição. Trata-se, portanto, de um fundo “blind pool”, em que a alocação dos recursos dependerá da identificação de oportunidades de investimento pela Gestora, a seu exclusivo critério, observada a política de investimentos do FII Master.

Dessa forma, o FII Master poderá adquirir um ou mais CRI mencionados no pipeline indicativo constante do Prospecto ou, ainda, não adquirir nenhum deles, utilizando os recursos provenientes da Oferta em outros CRI elegíveis. Mesmo que sejam firmadas propostas vinculantes para aquisição de determinados CRI, não é possível assegurar a concretização das negociações, pois sua efetivação dependerá do cumprimento de diversas condições, incluindo, mas não se limitando a: (i) conclusão satisfatória das negociações definitivas e celebração dos documentos correspondentes; (ii) conclusão satisfatória da due diligence dos CRI e seus lastros; e (iii) realização da presente Oferta, além de fatores externos imprevisíveis.

Nesse sentido, os investidores devem considerar que os CRI indicados no pipeline não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos da Oferta. O FII Master poderá investir em CRI não mencionados no Prospecto, o que poderá impactar os resultados projetados no Estudo de Viabilidade. Nessa hipótese, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos CRI, existindo risco de escolha inadequada de ativos com perfil de crédito ou de remuneração diversos do esperado, o que poderá acarretar prejuízos aos Cotistas.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(XXI) Riscos institucionais e políticos

O governo federal pode intervir na economia brasileira e promover alterações significativas em suas políticas e normas, impactando diversos setores e segmentos. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados poderão ser afetados de forma relevante por mudanças em políticas ou regulamentações relacionadas, por exemplo, a taxas de juros, controles cambiais, restrições a remessas ao exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, entre outros eventos políticos, sociais e econômicos ocorridos no Brasil. Tais eventos podem impactar significativamente o mercado de CRI e de crédito imobiliário, afetando a capacidade de pagamento dos devedores dos lastros dos CRI.

Em cenários de elevação da taxa de juros, por exemplo, os preços dos CRI integrantes da carteira do FII Master, e conseqüentemente da Classe, podem sofrer impactos negativos em sua marcação a mercado. Adicionalmente, o aumento das taxas de juros pode comprometer a capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI. Esses fatores adversos podem reduzir o patrimônio da Classe, afetar sua rentabilidade e influenciar negativamente o valor de negociação das Cotas.

A instabilidade política também pode prejudicar o mercado imobiliário e de crédito, afetando os resultados dos CRI e de seus lastros. Historicamente, o ambiente político brasileiro tem influenciado, e continua influenciando, o desempenho da economia nacional. Crises políticas já afetaram a confiança de investidores e da população, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras, incluindo CRI - cenário que pode se repetir.

(XXII) Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e aos CRI podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo, o FII Master ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas, ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(XXII) Riscos tributários - Continuação

De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (a) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (b) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou (c) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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

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

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(XXII) Riscos tributários - Continuação

Adicionalmente, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre CRI e demais investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do FII Master, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do FII Master em relação a esses investimentos e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

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

(XXIII) Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, às operações de securitização de créditos imobiliários, aos CRI, aos Cotistas e aos investimentos realizados - incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, normas sobre investimentos estrangeiros em cotas de fundos no Brasil e regras emitidas pelo Banco Central e pela CVM - estão sujeitas a alterações. Podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e mudanças nas políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar negativamente o valor das Cotas e as condições para distribuição de rendimentos, inclusive regras de fechamento de câmbio e remessa de recursos para o exterior. A aplicação de leis existentes e a interpretação de novas normas também podem afetar os resultados do Fundo e do FII Master.

(XXIV) Risco relacionado à execução das garantias dos CRI

Em caso de execução das garantias vinculadas aos CRI integrantes da carteira do FII Master, poderá ser necessário suportar, direta ou indiretamente, diversos custos adicionais, incluindo honorários advocatícios para o patrocínio das causas, custas judiciais, despesas com avaliações e leilões. Adicionalmente, caso a execução das garantias não seja suficiente para cobrir as obrigações financeiras associadas aos CRI, o FII Master poderá sofrer perdas, impactando negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

(XXV) Riscos relacionados à liquidez dos CRI e das Cotas

Os CRI que compõem a carteira do FII Master podem apresentar baixa liquidez no mercado secundário em comparação a outras modalidades de investimento, dado que o mercado de CRI brasileiro ainda se encontra em desenvolvimento. Da mesma forma, os fundos de investimento imobiliário, por determinação regulamentar, são constituídos sob a forma de condomínios fechados, não permitindo o resgate de suas Cotas. No mercado brasileiro, esses fundos podem encontrar pouca liquidez, o que pode dificultar a venda das Cotas no mercado secundário. Assim, o Investidor que adquirir Cotas da Classe deve estar ciente de que se trata de um investimento de longo prazo.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(XXV) Riscos relacionados à liquidez dos CRI e das Cotas – Continuação

O Regulamento prevê hipóteses em que a assembleia geral poderá deliberar pela liquidação da Classe, bem como situações em que o resgate das Cotas poderá ocorrer mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira aos Cotistas. Nesses casos, os Cotistas poderão receber cotas do FII Master ou, em última instância, participar de eventual liquidação do FII Master, podendo enfrentar dificuldades para vender os ativos recebidos, o que pode impactar a realização do valor investido.

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

(XXVII) Risco de patrimônio líquido negativo e decretação de insolvência

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo. Nessa hipótese, o Administrador deverá: (i) suspender as subscrições de cotas; (ii) elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo; e (iii) convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre referido plano. Caso o plano de resolução não seja aprovado em Assembleia Geral, os Cotistas deverão deliberar sobre uma das seguintes alternativas: (a) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a vedação disposta no art. 122, inciso I, alínea “b”, da Resolução CVM nº 175; (b) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta previamente analisada pelos prestadores de serviços essenciais; (c) liquidar a Classe com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (d) determinar que o Administrador ingresse com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Qualquer dos cenários acima poderá afetar negativamente os cotistas.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(XVIII) Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, aos CRI e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, ao FII Master, aos CRI, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, normas sobre securitização de créditos imobiliários e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. A aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou de mudanças no marco legal da securitização. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo, o FII Master ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar.

(XXIX) Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(XXX) Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo, do FII Master e dos CRI apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da relativa maturidade do mercado de CRI e da escassez de precedentes jurisprudenciais em operações similares, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido ou para discussão judicial de matérias relacionadas aos CRI e seus lastros.

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições do Regulamento, do regulamento do FII Master ou dos termos de securitização dos CRI poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nesses documentos. O Regulamento foi elaborado em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Resolução CVM 175 e o Código Civil. Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas pela regulamentação dos fundos de investimento e das operações de securitização está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

(XXXI) Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo ou o FII Master poderão ser réus em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo ou o FII Master venham a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra eles venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que possuam reservas suficientes para arcar com eventuais condenações. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco da morosidade da justiça brasileira

(XXXII) Risco da morosidade da justiça brasileira

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

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(XXXIII) Risco da marcação a mercado dos CRI

Os CRI e demais valores mobiliários e ativos financeiros que compõem a carteira do FII Master podem ser investimentos de médio e longo prazo (inclusive, em alguns casos, de prazo indeterminado), com baixa liquidez no mercado secundário. O cálculo do valor desses ativos para fins contábeis do FII Master e, conseqüentemente, do Fundo, é realizado por meio da marcação a mercado, ou seja, seus valores são atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que seria obtido em uma negociação.

A marcação a mercado dos CRI da carteira do FII Master, utilizada para cálculo do patrimônio líquido das cotas do FII Master e, conseqüentemente, da Classe, pode ocasionar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é feito pela divisão do patrimônio líquido pelo número de Cotas emitidas. O valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial, especialmente em momentos de alta volatilidade no mercado de crédito imobiliário. Conseqüentemente, as Cotas da Classe podem sofrer variações negativas de preço, impactando adversamente sua negociação no mercado secundário.

(XXXIV) Risco de desempenho passado

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

(XXXV) Risco de amortização das Cotas Seniores do FII Master e da conseqüente amortização das Cotas do Fundo

Nos termos do regulamento do FII Master, as Cotas Seniores de emissão do FII Master poderão ser amortizadas e canceladas, nos prazos e termos ali previstos. O pagamento da amortização das Cotas Seniores pode não ocorrer imediatamente caso o FII Master não tenha recursos líquidos suficientes, o que dependerá do fluxo de pagamentos dos CRI e da possibilidade de alienação de ativos no mercado secundário. Nessa hipótese, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, em caso de amortização das Cotas Seniores, poderão sofrer prejuízos em decorrência de eventual pagamento a prazo da amortização. Em caso da conseqüente amortização das Cotas do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade gerada pelo Fundo.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(XXXVI) Risco de concentração da carteira no FII Master

A Classe concentrará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido nas Cotas Seniores de emissão do FII Master, caracterizando-se como um fundo feeder. Embora a política de investimento do FII Master exija diversificação de seus investimentos em CRI, tal diversificação não garante que não ocorra concentração de riscos em determinados setores, regiões geográficas ou tipos de crédito imobiliário. Assim, qualquer perda isolada relativa aos CRI do FII Master poderá ter um impacto adverso significativo sobre o Fundo, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem mais diversificados.

(XXXVII) Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

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

(XXXVIII) Risco operacional

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

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(XXXIX) Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

(XL) Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

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

(XLI) Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(XLII) Risco de governança

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

(XLIII) Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos CRI

Os CRI integrantes da carteira do FII Master podem conter cláusulas contratuais que permitam pré-pagamento ou amortização extraordinária pelos devedores dos créditos imobiliários subjacentes. Essa situação pode ocasionar o desenquadramento da carteira do FII Master em relação aos critérios de concentração estabelecidos, bem como afetar a carteira da Classe.

Nessa hipótese, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para identificar novos CRI que estejam alinhados à política de investimento do FII Master, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela estratégia de investimento. Esse cenário de risco de reinvestimento pode impactar negativamente o patrimônio do FII Master e da Classe, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Importante destacar que não será devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(XLIV) Risco de uso de derivativos

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

(XLV) Riscos de investimento de longo prazo

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

(XLVI) Risco decorrente de acontecimentos em outros países e sua influência no mercado de CRI e no preço das Cotas

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

(XLVII) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação aos lastros dos CRI

Os rendimentos do FII Master, decorrentes dos CRI atrelados a créditos imobiliários, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos ocasionados por casos fortuitos e eventos de força maior - acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis que servem de lastro ou garantia aos CRI.

Assim, os resultados do FII Master e, conseqüentemente do Fundo, podem ser impactados por situações atípicas que, mesmo diante da adoção de sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao FII Master, ao Fundo e aos Cotistas.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(XLVIII) Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

(XLIX) Risco de não concretização da Oferta

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

(L) Risco de restrição na negociação dos ativos

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

(LI) Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(LII) Riscos associados à liquidação do Fundo

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

(LIII) Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora

O objetivo do Fundo consiste na exploração indireta, por meio do FII Master, de CRI e demais ativos imobiliários. A seleção e análise dos CRI é realizada pela Gestora, de modo que o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos CRI que serão objeto de investimento pelo FII Master. Existe o risco de uma escolha inadequada dos CRI pela Gestora, seja em termos de perfil de crédito, remuneração ou liquidez, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao FII Master, ao Fundo e conseqüentemente aos Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos CRI, na manutenção dos CRI em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de CRI, bem como nos processos de aquisição, análise de crédito e alienação, podem afetar negativamente o FII Master, o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

(LIV) Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência

Findo o prazo de duração da Classe, observadas as possibilidades de prorrogação, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento e a Assembleia Especial de Cotistas delibere pela prorrogação do prazo de vigência do Fundo, o Cotista que desejar liquidar sua participação poderá enfrentar dificuldades para negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis.

Nessas circunstâncias, o Cotista poderá não conseguir vender suas Cotas pelo preço ou no momento desejado, o que pode resultar em queda no valor das Cotas e tornar a saída onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo.

Caso não seja possível realizar a alienação dos ativos, estes poderão ser entregues diretamente aos Cotistas, também na proporção da participação de cada um. Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem apresentar baixa liquidez no mercado, estando sujeitos a variações de preço, cotações e critérios de precificação, o que pode acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(LVI) Risco relacionado às garantias dos CRI

Os CRI integrantes da carteira do FII Master podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca, alienação fiduciária sobre imóveis, fiança, aval ou outras modalidades de garantia. A desvalorização ou perda dos imóveis oferecidos em garantia, bem como a insuficiência das garantias pessoais, poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a rentabilidade efetiva ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, impactar a Classe.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá ser necessária a contratação de consultores, advogados e avaliadores, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo FII Master, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para cobrir as obrigações financeiras vinculadas a tais títulos, especialmente em cenários de desvalorização imobiliária ou de alta inadimplência setorial.

Uma série de eventos relacionados à execução das garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas do FII Master, das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe, impactando diretamente os Cotistas.

(LVII) Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

(LVIII) Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(LIX) Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

(LX) Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais, como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(LXII) Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pela Polícia Civil, pela Polícia Federal e pelo Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; 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 ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(LXII) Riscos ambientais - Continuação

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(LXIII) Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

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

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

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

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

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

(LXIV) Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em imóveis. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou a preferência na aquisição de tais ativos.

(LXV) Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

(LXVI) Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é influenciado por condições econômicas nacionais e internacionais, bem como por fatores externos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores, moratórias e alterações na política monetária, podendo ocasionar perdas nos ativos integrantes da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode impactar negativamente o valor dos imóveis, dos aluguéis e das receitas provenientes de arrendamentos, afetando diretamente os resultados do Fundo, sua rentabilidade e o preço de negociação das Cotas.

Importante destacar que não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade caso os Cotistas sofram danos ou prejuízos decorrentes dessas condições e fatores. Nesse cenário, as operações do Fundo e sua lucratividade podem ser significativamente reduzidas, causando efeitos adversos nos resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não havendo barreiras relevantes à entrada de novos concorrentes, o que pode intensificar a competição e pressionar preços e margens.

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

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

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

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

(LXVIII) Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

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

**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

AZQUEST

— PANORAMA —

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO
**AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADORA

BANCO DAYCOVAL S.A.
GESTORA

AZ QUEST PANORAMA LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS