

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

Informações Essenciais – Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B da Classe Única de Cotas do CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(CNPJ nº 67.223.988/0001-29)

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto Definitivo, principalmente a Seção 4, relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	☒	perda do principal	O investimento nas Cotas envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☒	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☐	responsabilidade ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.
	☒	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da Oferta.	

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais Informações

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, 120.000 Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 1.000,00.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	Inicialmente, R\$ 120.000.000,00.	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta, observado o Sistema de Vasos Comunicantes	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3.	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Código de negociação	Código de Negociação na B3 – Subclasse A: 6773726SBA Código de Negociação na B3 – Subclasse B: 6773726SBB Código ISIN – Subclasse A: [•] Código ISIN – Subclasse B: [•]	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ: 67.223.988/0001-29	Capa do Prospecto
Administrador	BANCO DAYCOVAL S.A. CNPJ: 62.232.889/0001-90 Página Eletrônica: https://www.daycoval.com.br/investimentos/servicos-fiduciarios	Capa do Prospecto
Gestora	CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 29.976.481/0001-57 Página Eletrônica: https://www.catuaiasset.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos provenientes da Oferta, inclusive os eventualmente decorrentes da emissão de Cotas do Lote Adicional, serão destinados integralmente, sob gestão ativa e discricionária da Gestora e de acordo com a política de investimento da Classe, à subscrição e/ou aquisição de cotas da Subclasse F da classe única de cotas do CF4 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 65.838.122/0001-05 (“FII Master”), de modo que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe esteja, a cada momento, aplicado em cotas da Subclasse F do FII Master. O FII Master objetiva proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo mediante ganho de capital, receitas de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóveis, e rendimentos advindos dos demais ativos. Para tanto, o FII Master poderá investir, direta ou indiretamente, em: (i) imóveis e direitos reais sobre imóveis; e (ii) valores mobiliários permitidos pela regulamentação aplicável; e diretamente e de forma temporária, (iii) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez, além de derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	Desde 2018, a Gestora atua como gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário, conduzida por equipe com extenso <i>track record</i> . Sua tese de ganho de capital apoia-se em profundo conhecimento dos ciclos imobiliários, forte alinhamento com os cotistas e ampla rede de relacionamentos. Desde a fundação, a Gestora adquiriu e desinvestiu mais de 90 ativos por meio de fundos dedicados e multiestratégia, como, os Edifícios Pátio Victor Malzoni e Leopoldo 1201. O modelo adotado de captação conta com a participação de capital proprietário e de terceiros, sendo estes grandes investidores institucionais, single e <i>multi-family offices</i> e distribuidores.	Seção 16 do Prospecto
Informações sobre a 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 (<i>one stop shop</i>). 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, <i>escrow account</i> , bancarização de ativos (emissão de CCBs) e a mais diferenciada plataforma.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Ausência de garantia das Cotas. As Cotas não contam com garantia das Ofertantes, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, de terceiros ou do FGC. Não há promessa de rentabilidade. O pagamento de amortizações e resgates depende exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, cujo desempenho é incerto.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização. A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica brasileira, incluindo alterações em taxas de juros, câmbio, inflação e tarifas públicas. Medidas governamentais ou fatores macroeconômicos externos podem impactar negativamente os resultados operacionais da Classe e a distribuição de rendimentos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação. Existe risco de alterações tributárias decorrentes da Reforma Tributária, incluindo criação de novos tributos, reinterpretação de incidências ou revogação de isenções vigentes, que podem sujeitar a Classe, o Fundo ou os Cotistas a recolhimentos não previstos, impactando negativamente os rendimentos distribuídos.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de concentração da carteira do Fundo. A Classe investe exclusivamente em cotas do FII Master, concentrando sua carteira em único emissor. Eventos adversos ao FII Master impactam diretamente o patrimônio e a rentabilidade da Classe. O FII Master pode estar concentrado em poucos emissores, ampliando a exposição indireta.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☐ Médio ☒ Menor
Risco de crédito. Os devedores dos Ativos-Alvo podem não honrar suas obrigações de pagamento. Condições financeiras adversas, alterações econômicas, legais ou políticas e mudanças na percepção de qualidade de crédito podem reduzir preços e liquidez dos ativos, impactando negativamente o patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	(i) As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; (ii) As Cotas serão emitidas em classe única; (iii) A cada Cota corresponderá um voto na Assembleia de Cotistas; e (iv) o Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas.	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	O Fundo terá prazo de duração até 20 de maio de 2032, podendo ser prorrogado em até 1 ano, a exclusivo critério da Gestora, caso o prazo de duração do FII Master também seja prorrogado, ou antecipado, caso o prazo de duração do FII Master seja antecipado.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	As Cotas estão sujeitas às restrições de negociação, conforme previstas no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☒ Investidores Profissionais (Subclasse A e Subclasse B). ☒ Investidores Qualificados (Subclasse A e Subclasse B). ☐ Público em Geral.	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	Subclasse A: R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 1 (uma) Cota. Subclasse B: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), correspondente a 300 (trezentas) Cotas.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: por ordem de chegada. Oferta Institucional: de forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Administradora e a Gestora.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Documento de Aceitação.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, se não for atingido o Montante Mínimo ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 8.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	• 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 em “Oferta Pública”, em seguida em “Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B da Classe Única de Cotas do CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição” e, então, clicar na opção desejada); • Gestora https://www.catuaiasset.com.br/fundos (neste website, buscar pelo nome do Fundo e, então, clicar no documento desejado); • CVM https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2026”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); e • Fundos.NET, administrado pela B3 https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar e acessar “CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, selecionar “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada).	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ: 02.332.886/0011-78)	Capa e Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	13/07/2026 a 03/08/2026.	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Qual a data da fixação de preços?	03/07/2026, qual seja, a data do Ato de Aprovação da Oferta.	Seção 8.3 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	04/08/2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	As Cotas serão integralizadas mediante Chamadas de Capital, observado que as Cotas do Fundo DI serão liquidadas no dia 5 de agosto de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Após a Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI.	Seção 7.1 do Prospecto

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

