

PROSPECTO DEFINITIVO

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

CNPJ nº 67.223.988/0001-29

ADMINISTRADORA

BancoDaycoval

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

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

("Administradora")

GESTORA

catuai

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Torre A, 5º andar, conj. 52, sala 05, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo – SP

CNPJ nº 29.976.481/0001-57

("Gestora")

Tipo ANBIMA: **Papel** | Subclassificação: **Fundo** | Gestão: **Definida** | Segmento: **Multicategoria**

Código ISIN – Subclasse A: **[●]**

Código ISIN – Subclasse B: **[●]**

Código de Negociação na B3 – Subclasse A: **6773726SBA**

Código de Negociação na B3 – Subclasse B: **6773726SBB**

Registro da Oferta nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/228**, em 03 de julho de 2026*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160")

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 120.000 (cento e vinte mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A e da subclasse B ("Subclasse A", "Subclasse B" e, em conjunto, as "Subclasses") da CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, classe única de cotas de responsabilidade limitada ("Classe") do CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 67.223.988/0001-29 ("Fundo"), em sistema de vasos comunicantes, ("Sistema de Vasos Comunicantes"), em que a quantidade de Cotas da Subclasse A e/ou da Subclasse B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas da Subclasse A e/ou de Cotas da Subclasse B, conforme aplicável ("Oferta Cotas A" e "Oferta Cotas B", respectivamente e, em conjunto, "Oferta"), em todos os casos em séries únicas, todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota ("Preço de Emissão"). 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\$ 39,50 (trinta e nove reais e cinquenta centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Oferta. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição. A Oferta será realizada no montante de, inicialmente:

R\$ 120.000.000,00*

(cento e vinte milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que subscrita a quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), com base no Preço de Emissão ("Montante Mínimo da Oferta").

A Oferta será realizada sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Lote Adicional"), ou seja, em até R\$ 30.000.000 (trinta milhões de reais) correspondente a 30.000 (trinta 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 Emissão (conforme abaixo definido) e da Oferta, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, sendo que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, equivalente a até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

As Cotas 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 da B3 ("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 Oferta será destinada exclusivamente a investidores qualificados, tal como definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados" ou "Investidores", respectivamente). 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, a Administradora e a Gestora.

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 03 DE JULHO DE 2026.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTOS NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO, A PARTIR DE 13 DE JULHO DE 2026. OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO, CONFORME DEFINIDOS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ("PROSPECTO DEFINITIVO" OU "PROSPECTO"), SÃO IRREVOCÁVEIS E IRRETIRÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO), CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 DESTES PROSPECTOS.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DA LEI 8.668/93, DO REGULAMENTO E DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME EM VIGOR ("RESOLUÇÃO CVM 175").

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" DESTES PROSPECTOS, NAS PÁGINAS 13 A 22.

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO 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.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ 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 Definitivo é 03 de julho de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

DEMAREST

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



CF4 FEEDER FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta	1
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	1
2.3 Identificação do público-alvo	5
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	6
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	7
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta	7
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	8
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	9
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	12
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	12
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor ..	13
5. CRONOGRAMA	23
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	23
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	25
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	25
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	25
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)	25
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	25
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	26
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	26
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	26
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	27
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	28
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	28
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	29
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	32
8.4 Regime de distribuição	32
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	32
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	36
8.7 Formador de mercado	36
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável	37
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	37
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	38

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	38
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	39
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	39
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	41
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	41
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	47
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	48
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM	48
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	49
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	49
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	49
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	50
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora	50
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	51
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	51
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	51
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	52
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	53
Base Legal	53
Prazo de duração do Fundo	53
Política de divulgação de informações	53
Público-alvo do Fundo e do FII Master	53
Objetivo e Política de Investimento	53
Taxa Global e Demais Encargos	54
Política de amortização e de distribuição de resultados	56
Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas e Matérias Qualificadas	57
Quadro de matérias de competência privativa da Assembleia e respectivos quóruns de deliberação (item 12.1 da Parte Geral do Regulamento)	58
Política de Voto	59
Perfil da Administradora	60
Perfil da Gestora	60
Regras de Tributação do Fundo	60
ANEXOS	65
ANEXO I ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA	69
ANEXO II REGULAMENTO	75
ANEXO III ESTUDO DE VIABILIDADE	133
ANEXO IV REGULAMENTO DO FUNDO DI	145
ANEXO V INFORME ANUAL DO FUNDO	169

ANEXO VI	MATERIAL PUBLICITÁRIO	175
----------	-----------------------------	-----

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1 Breve descrição da oferta

A Oferta consiste na distribuição pública das Cotas da Subclasse A e das Cotas da Subclasse B da 1ª (primeira) da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, sob o regime de melhores esforços de colocação ("**Emissão**"), realizada nos termos da Resolução CVM 160, submetida a registro pelo rito automático, conforme previsto no art. 26, VI, "b" da Resolução CVM 160, intermediada pelo Coordenador Líder.

O Fundo é administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**") e gerido pela **CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Torre A, 5º andar, conjunto 52, sala 05, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 29.976.481/0001-57, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 16.525, de 06 de agosto de 2018, na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestora**" e, em conjunto com a Administradora os, "**Prestadores de Serviços Essenciais**").

A Classe e o Fundo foram constituídos por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Daycoval D93 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", formalizado em 8 de junho de 2026 ("Instrumento de Constituição"), sendo que esta Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, a versão atual do Regulamento e as demais características desta Emissão e da Oferta foram aprovados por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do Daycoval D93 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", datado de 03 de julho de 2026 ("Ato de Aprovação"), conforme disposto no Anexo I deste Prospecto e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, 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*", celebrado pela Classe, representada pela Administradora e pela Gestora, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder na qualidade de partes, e, ainda, na qualidade de interveniente-anuente, o Fundo, datado de 03 de julho de 2026 ("Contrato de Distribuição").

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto Definitivo, 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 as "**Ofertantes**".

Termos iniciados em maiúscula, que estejam no singular ou no plural e que não estejam expressamente definidos neste Prospecto Definitivo, terão o significado que lhes for atribuído no regulamento do Fundo ("**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

A Classe é a classe única de cotas do Fundo, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668/93 e do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. A Classe tem 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 (conforme definido abaixo) também seja prorrogado, ou antecipado, caso o prazo de duração do FII Master seja antecipado, e tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas mediante a aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em cotas da subclasse F da classe única do **CF4 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 65.838.122/0001-05 ("**FII Master**").

O FII Master tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo e aplicar seus recursos objetivando, fundamentalmente: **(a)** auferir ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento nos seus ativos-alvo; **(b)** auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros; e/ou **(c)** auferir rendimentos e/ou ganho de capital advindos dos demais ativos do FII Master.

O patrimônio líquido do FII Master poderá ser investido, direta ou indiretamente, nos seguintes ativos-alvo: (a) ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (b) 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 imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (e) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (f) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (g) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (h) letras hipotecárias; (i) letras de crédito imobiliário; (j) letras imobiliárias garantidas; (k) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (l) imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, para exploração comercial, desenvolvimento, reforma ou retrofit, dentre os quais: (a) lajes corporativas e salas comerciais, (b) apartamentos e casas residenciais, (c) terrenos, (d) edifícios comerciais e residenciais, (e) galpões, (f) condomínios residenciais, comerciais e logísticos, (g) imóveis rurais, com finalidade de desenvolvimento imobiliário; (h) loteamento; ou (i) incorporação imobiliária.

O FII Master poderá, ainda, aplicar parcela de seu patrimônio líquido, que, temporariamente, não estiver aplicada nos ativos acima, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades de sua classe, e derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido de sua classe.

O objeto do FII Master e sua política de investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido em seu regulamento.

A Classe conta com 2 (duas) subclasses: **(a)** Subclasse A, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, sendo que o montante mínimo para aplicação por cada Cotista Subclasse A é de R\$ 1.000,00 (mil reais), observado o disposto no Regulamento e no respectivo apêndice ("**Cotistas Subclasse A**")"; e **(b)** Subclasse B, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, sendo que o montante mínimo para aplicação por cada Cotista Subclasse B é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), observado o disposto no Regulamento e no respectivo apêndice ("**Cotistas Subclasse B**").

A Oferta contemplará somente as Cotas Subclasse A e as Cotas Subclasse B. As Cotas Subclasse A estarão sujeitas ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital, conforme abaixo, e a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme adiante definido) na Oferta será de 1 (uma) Cota para a Subclasse A e 300 (trezentas) Cotas para a Subclasse B, conforme item 8.9 abaixo. De resto, não existem diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B, as quais: **(i)** corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; **(ii)** não serão resgatáveis; **(iii)** terão a forma nominativa e escritural; **(iv)** conferirão aos seus titulares direito de participar em rendimentos da Classe, se houver; **(v)** não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da Carteira ou sobre fração ideal desses ativos; e **(vi)** serão livres de quaisquer restrições ou ônus, e conferirão aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens.

A integralização das Cotas ocorrerá de forma distinta conforme a Subclasse: (i) as Cotas Subclasse A serão integralizadas à vista, mediante aporte da totalidade do valor subscrito no Fundo DI na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI, sendo as respectivas Chamadas de Capital atendidas exclusivamente por resgate das Cotas do Fundo DI, sem novo desembolso do Investidor; e (ii) as Cotas Subclasse B serão integralizadas mediante Chamadas de Capital, em moeda corrente nacional, ao longo do Período de Investimento, observado o disposto no respectivo Documento de Aceitação.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, no §7º, artigo 5º da parte geral da Resolução CVM 175 e no Regulamento, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação da Classe, sendo permitidas a amortização e a distribuição de rendimentos nos termos previstos no Regulamento.

Termos iniciados em maiúscula que não estejam expressamente definidos neste Prospecto, terão o significado lhes for atribuído no Regulamento.

2.2.1. Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital para as Cotas Subclasse A

Os Investidores que subscreverem Cotas Subclasse A (“**Investidores Subclasse A**”) por meio de seus respectivos Documentos de Aceitação (conforme definido abaixo), confirmarão expressamente, de forma irrevogável e irretratável, sua adesão ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital (conforme definido abaixo), através da subscrição, de forma concomitante à subscrição das Cotas Subclasse A, e integralização das cotas da classe única do **TREND PE XXXII FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS RENDA FIXA SIMPLES RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 67.797.113/0001-30 (“**Cotas do Fundo DI**” e “**Fundo DI**”, respectivamente), cujo regulamento vigente encontra-se no Anexo IV a este Prospecto (“**Regulamento do Fundo DI**”), especialmente constituído para receber os recursos dos Investidores Subclasse A no âmbito da Oferta, em valor correspondente à subscrição das Cotas Subclasse A (“**Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital**”). As Cotas do Fundo DI permanecerão irretratável e irrevogavelmente vinculadas à obrigação de integralização das Cotas Subclasse A subscrita.

Neste sentido, cada Investidor Subclasse A deverá subscrever Cotas do Fundo DI em montante financeiro equivalente a quantidade de Cotas Subclasse A por ele subscritas no âmbito da Oferta. A integralização das Cotas do Fundo DI deverá ser realizada pelos Investidores Subclasse A na data prevista no cronograma indicativo da Oferta, na “Seção 5.1” deste Prospecto (“**Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI**”).

A integralização das Cotas Subclasse A será realizada pelo Coordenador Líder, por conta e ordem do Investidor Subclasse A, mediante resgate de Cotas do Fundo DI, conforme previsto nos respectivos Documentos de Aceitação. Assim, os recursos relativos à integralização das Cotas Subclasse A serão mantidos, integralmente, no Fundo DI e, a cada Chamada de Capital, serão utilizados para integralizar as Cotas Subclasse A mediante resgate das Cotas do Fundo DI, realizado pelo Coordenador Líder por conta e ordem do Investidor, sem necessidade de novo desembolso. Observado o disposto no Regulamento e no respectivo Documento de Aceitação, as Cotas do Fundo DI serão resgatadas pelo Coordenador Líder, na qualidade de distribuidor das Cotas do Fundo DI, por conta e ordem dos Investidores Subclasse A, com exclusiva finalidade e na exata proporção para atender à respectiva Chamada de Capital, independentemente de qualquer autorização ou ordem adicional de cada Investidor Subclasse A, ou de deliberação ou autorização prévia da assembleia geral de cotistas da Classe ou assembleia geral de cotistas do Fundo DI, observada a regulamentação aplicável.

DE MODO A PROTEGER A CLASSE CONTRA O RISCO DE CRÉDITO, O INVESTIDOR SUBCLASSE A DEVERÁ CONFIRMAR EXPRESSAMENTE, DE FORMA IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL, SUA CIÊNCIA DO OPERACIONAL RELACIONADO AO FUNDO DI, BEM COMO À ADEÇÃO INTEGRAL AO MECANISMO DE CONTROLE DE CHAMADAS DE CAPITAL.

No ato de subscrição das Cotas Subclasse A, os Investidores Subclasse A deverão outorgar procuração ao Coordenador Líder, consoante linguagem constante nos Documentos de Aceitação, para que este, por conta e ordem dos Investidores Subclasse A, realize o investimento e o resgate de Cotas do Fundo DI, para fins do atendimento do Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital e integralização das Cotas Subclasse A subscritas.

2.2.2. Manutenção de Recursos no Fundo DI

Na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI, conforme previsto no cronograma da Oferta, o Investidor Subclasse A disponibilizará recursos em montante correspondente à totalidade do valor correspondente às Cotas Subclasse A por ele subscritas no âmbito da Oferta, em moeda corrente nacional, que será aplicado no Fundo DI. Em razão do disposto acima, o Investidor Subclasse A passará a ser, além de cotista do Fundo e da Classe, também cotista do Fundo DI, sujeitando-se aos termos, condições e riscos estabelecidos no termo de adesão e ciência de risco ao Regulamento do Fundo DI. O investimento dos Investidores Subclasse A no Fundo DI, nos termos previstos no Regulamento do Fundo DI, no Regulamento e nos respectivos Documentos de Aceitação firmados pelos Investidores Subclasse A, não é considerado uma aplicação financeira livre e disponível aos Investidores Subclasse A. A aplicação e o resgate de cotas do Fundo DI somente poderão ser realizados mediante instruções do Coordenador Líder ou da gestora do Fundo DI, para atendimento das Chamadas de Capital a serem realizadas pela Administradora ou pela Gestora.

2.2.3. Restrição de resgate das Cotas do Fundo DI

Na medida em que o investimento nas Cotas do Fundo DI tem por finalidade exclusiva possibilitar a aplicação dos Investidores em Cotas Subclasse A, nos termos previstos no Regulamento do Fundo DI, no Regulamento e nos Documentos de Aceitação, o investimento nas Cotas do Fundo DI não será considerado uma aplicação financeira livre e disponível aos Investidores Subclasse A. A aplicação e o resgate de cotas do Fundo DI somente poderão ser realizados mediante instruções do Coordenador Líder ou da gestora do Fundo DI, para atendimento das Chamadas de Capital a serem realizadas pela Administradora ou pela Gestora, nos termos do Regulamento e dos respectivos Documentos de Aceitação. Durante o Período de Investimento, o resgate de Cotas do Fundo DI somente poderá ser realizado pelo Coordenador Líder, por conta e ordem dos Investidores Subclasse A, com a finalidade exclusiva de atender a uma ou mais Chamadas de Capital, nos termos do Regulamento e dos respectivos Documentos de Aceitação.

2.2.4. Resgate Compulsório – Integralização das Cotas Subclasse A

O Fundo DI poderá realizar, mediante disponibilidade de liquidez para pagamento aos cotistas ou para cumprimento das Chamadas de Capital, o resgate compulsório de Cotas do Fundo DI, total ou parcial, observados os prazos de solicitação de resgate e datas de conversão estabelecidos no Regulamento do Fundo DI, observado que durante o Período de Investimento, o resgate das Cotas do Fundo DI somente poderá ser realizado pelo Coordenador Líder, por conta e ordem dos Investidores Subclasse A, com a finalidade exclusiva de atender a uma ou mais chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora ou pela Gestora e dirigidas ao Coordenador Líder para a integralização de Cotas Subclasse A, nos termos do Regulamento do Fundo DI e dos documentos de aceitação do Fundo DI. Neste caso, o Coordenador Líder realizará o resgate das Cotas do Fundo DI por conta e ordem dos Investidores Subclasse A em montante suficiente para atendimento à respectiva Chamada de Capital realizada pela Gestora, independentemente de qualquer autorização ou ordem adicional de cada Investidor Subclasse A, ou de deliberação ou autorização prévia da Assembleia Especial de Cotistas ou assembleia especial de cotistas do Fundo DI.

2.2.5. Resgate Compulsório – Capital Excedente

Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Fundo DI, as Cotas do Fundo DI serão resgatadas compulsoriamente, nos termos do documento e aceitação: **(i)** no Dia Útil imediatamente subsequente ao término do Período de Investimento; **(ii)** no Dia Útil imediatamente subsequente à data em que o Cotista Subclasse A tiver integralizado a totalidade de suas Cotas na Classe, conforme o caso, o que ocorrer primeiro dentre as hipóteses previstas neste item “(ii)” e no item “(i)” acima; ou **(iii)** nas demais hipóteses descritas no Regulamento do Fundo DI. A aplicação e o resgate de Cotas do Fundo DI poderão ser efetuados em moeda corrente nacional, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou transferência eletrônica disponível (TED), ou, ainda, por meio da B3, se aplicável.

2.2.6. Características do Fundo DI

O Fundo DI foi constituído sob a forma de condomínio aberto e possui prazo de duração indeterminado. O Fundo DI é administrado pela **XP SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, e gerido pela **XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.918.829/0001-88, sendo classificado como “**Renda Fixa Simples**”, alocando 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em cotas do **TREND PÓS-FIXADO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA SIMPLES**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.326/0001-67, que terá por finalidade investir, ao mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em (i) títulos da dívida pública federal; (ii) títulos de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições financeiras que possuam classificação de risco atribuída pela sua gestora equivalente, no mínimo, àquelas atribuídas aos títulos da dívida pública federal; ou (iii) operações compromissadas lastreadas em títulos da dívida pública federal ou em títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, desde que, na hipótese de lastro em títulos de responsabilidade de pessoas de direito privado, a instituição financeira contraparte da respectiva classe na operação possua classificação de risco atribuída pela respectiva gestora equivalente, no mínimo, àquelas atribuídas aos títulos da dívida pública federal.

2.3 Identificação do público-alvo

O público-alvo da Classe são os Investidores Qualificados, sendo as Cotas das Subclasses A e B destinadas exclusivamente a tais investidores, nos termos do Anexo e dos Apêndices A e B do Regulamento sendo a Oferta dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais: (i) (i.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; (i.b) Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, 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 Qualificados que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação (conforme abaixo definido) 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 Qualificados, 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 (conforme abaixo definido) 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, 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 Anexo Descritivo da Classe do Regulamento.

A classificação do Investidor como Institucional ou Não Institucional é independente da Subclasse por ele escolhida, a qual rege exclusivamente a forma de integralização e a vinculação, ou não, ao Fundo DI. Assim, um mesmo Investidor poderá ser, cumulativamente, (i) classificado como Institucional ou Não Institucional, conforme seu enquadramento e o valor do respectivo Documento de Aceitação; e (ii) titular de Cotas da Subclasse A e/ou da Subclasse B, conforme sua opção. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta.

Para os fins da Oferta, serão consideradas “**Pessoas Vinculadas**” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI, do artigo 2º, da Resolução CVM 160 e do inciso XII, do artigo 2º, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, das 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 das 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 e/ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelas 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 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 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 15 DESTE 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, a Administradora e a Gestora, 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.

A Administradora, conforme acima qualificada, será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3 ("**Custodiante**").

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

O preço de emissão de cada Cota será equivalente a R\$ 1.000,00 (mil 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\$ 39,50 (trinta e nove reais e cinquenta centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

Para mais informações sobre as despesas relacionadas à Oferta, vide item 11.2 "Demonstrativo do Custo da Distribuição", na página 47 deste Prospecto.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) ("**Montante Inicial da Oferta**"), correspondente a 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, considerando a subscrição da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da possibilidade 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.

As 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**"), observado o Sistema de Vasos Comunicantes, ou seja, em até 30.000 (trinta mil) Cotas ("**Cotas do Lote Adicional**"), equivalente a até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, equivalente a até R\$ 150.000.000,00 (cento 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 Emissão e/ou da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, 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 de, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**").

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

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

A Oferta compreende o montante de, inicialmente, 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, em que a quantidade de Cotas da Subclasse A e/ou de Cotas da Subclasse B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas da Subclasse A e/ou de Cotas da Subclasse B, conforme aplicável, sem prejuízo da emissão de Cotas do Lote Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Os recursos líquidos 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 do 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 da Classe Única do FII Master.

Para os fins deste Prospecto: **(i) “Ativos-Alvo da Classe”** são as cotas do FII Master; e **(ii) “Ativos-Alvo do FII Master”** são os ativos imobiliários e os demais ativos passíveis de aquisição pelo FII Master, nos termos de seu regulamento.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio do investimento, e do eventual desinvestimento, nos Ativos-Alvo da Classe, observada a sua Política de Investimento.

A parcela remanescente do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo da Classe 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 da Classe, 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)** operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária (“**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 por empresa a elas ligada, incluindo o FII Master, 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 e conforme descrito no item 3.2 abaixo, se for o caso. Os critérios de concentração deverão ser observados pela Gestora e/ou pela Administradora, conforme aplicável, diariamente e previamente a cada aquisição de Ativos-Alvo da Classe.

O objeto da Classe e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento. Os Ativos-Alvo da Classe poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe sem necessidade de aprovação prévia da Assembleia, observada a Política de Investimento e considerada a oportunidade e a conveniência das operações para os interesses da Classe e dos Cotistas, exceto nas hipóteses que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável. Caberá à Gestora praticar todos os atos necessários ao cumprimento da Política de Investimento, respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, vedada a adoção de decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora quanto às atribuições que lhe são privativas.

A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada oferta de Cotas para enquadrar sua carteira à Política de Investimento estabelecida no Anexo da Classe e às regras de limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos, nos termos dos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso a Classe não enquadre sua carteira dentro desse prazo, a Administradora convocará Assembleia; não instalada a Assembleia, ou não alcançada deliberação sobre as medidas de enquadramento, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal.

Caso a Gestora e a Administradora não identifiquem Ativos-Alvo da Classe disponíveis para investimento, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, hipótese em que a Gestora informará à Administradora a parcela a ser paga a cada Cotista.

Política de investimento do FII Master.

O FII Master tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo e aplicar seus recursos objetivando, fundamentalmente: (a) auferir ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento nos seus ativos-alvo; (b) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros; e/ou (c) auferir rendimentos e/ou ganho de capital advindos dos demais ativos do FII Master. O patrimônio líquido do FII Master poderá ser investido, direta ou indiretamente, nos seguintes ativos-alvo: (a) ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (b) 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 imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (e) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (f) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (g) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (h) letras hipotecárias; (i) letras de crédito imobiliário; (j) letras imobiliárias garantidas; (k) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (l) imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, para exploração comercial, desenvolvimento, reforma ou retrofit, dentre os quais: (a) lajes corporativas e salas comerciais, (b) apartamentos e casas residenciais, (c) terrenos, (d) edifícios comerciais e residenciais, (e) galpões, (f) condomínios residenciais, comerciais e logísticos, (g) imóveis rurais, com finalidade de desenvolvimento imobiliário; (h) loteamento; ou (i) incorporação imobiliária. O FII Master poderá, ainda, aplicar parcela de seu patrimônio líquido, que, temporariamente, não estiver aplicada nos ativos acima, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades de sua classe, e derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido de sua classe. O FII Master buscará proporcionar ao seu cotista remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio da remuneração advinda da exploração ou da negociação dos seus ativos-alvo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos seus ativos-alvo que compõem o seu patrimônio. Os ativos-alvo do FII Master poderão ser adquiridos ou alienados considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da sua classe e de seus cotistas. A administradora e a gestora do FII Master poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência de seus cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FII Master, desde que em observância ao seu regulamento e à legislação aplicável: (a) observadas as demais disposições de seu regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviço do FII Master; (b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os ativos-alvo integrantes da sua carteira, para quaisquer terceiros; (c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, ativos-alvo, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que, caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes em seu regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos seus cotistas, na forma prevista em seu regulamento; (d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; (e) realizar operações classificadas como “day trade”, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, exclusivamente para negociação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e/ou de Certificados de Recebíveis Imobiliários; e (f) contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer prestadores de serviços e demais contrapartes relacionadas aos Ativos que venham a integrar o patrimônio da Classe.

Pipeline meramente indicativo do FII Master

Na data deste Prospecto Definitivo, a Gestora conduz a diligência legal, documental e regulatória dos potenciais Ativos-Alvo do FII Master listados no quadro abaixo, os quais compõem pipeline meramente indicativo de aquisições, em conformidade com a política de investimento do FII Master, sem prejuízo da seleção de outros ativos elegíveis:

Classe de ativo	Estratégia	UF	Ciclo	Ticket (R\$ m)	TIR Estimada
Multiuso					
Incorporação Complexo Multiuso Jardins	Aquisição de participação em SPE de Incorporação	SP	42 a 60 meses	100,0	25%
Residencial					
Terreno Jd. Europa	Aquisição de terreno para Incorporação	SP	36 a 60 meses	50,0	25%
Portfólio Londrina	Aquisição de estoque em construção	PR	12 a 24 meses	40,0	30%
Portfólio Maringá	Portfólio de unidades prontas e em desenvolvimento	PR	12 a 36 meses	30,0	25%
Residencial Higienópolis	Aquisição de estoque em construção	SP	24 a 36 meses	50,0	30%
Portfólio Multifamily SP	Aquisição de unidades em operação	SP	12 a 36 meses	50,0	25%
Cond. Alto da Boa Vista	Aquisição de participação em SPE de incorporação	SP	12 a 36 meses	35,0	25%
Corporativo					
Portfólio Lajes Corp.	Aquisição de portfólio de lajes corporativas Triple A	SP	24 a 48 meses	35,0	25%
Corporativo Paulista	Aquisição de laje corporativa Classe A	SP	24 a 48 meses	65,0	25%
Logístico/Industrial					
Logístico Arujá	Permuta para desenvolvimento de complexo logístico A+	SP	36 a 60 meses	30,0	25%
Outros					
Líquidos	Investimento em Ações e FIIs listados	n.a.	6 a 36 meses	100,0	30%
Total				635,0	

O PIPELINE ACIMA POSSUI CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INDICATIVO E NÃO REPRESENTA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA, COMPROMISSO OU OBRIGAÇÃO DE QUE OS RECURSOS CAPTADOS NO ÂMBITO DA OFERTA SERÃO EFETIVAMENTE INVESTIDOS, PELO FII MASTER, NOS ATIVOS ALI INDICADOS. NA DATA DESTES PROSPECTO, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM INSTRUMENTOS VINCULANTES QUE LHESS ASSEGUREM O DIREITO DE ADQUIRIR ATIVOS PREVIAMENTE DETERMINADOS COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. A DESTINAÇÃO DE RECURSOS DESCRITA NESTE PROSPECTO REFLETE APENAS ESTIMATIVA BASEADA NAS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTA DATA.

A SELEÇÃO, A PRIORIZAÇÃO E A EVENTUAL AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DO FII MASTER SERÃO REALIZADAS A EXCLUSIVO CRITÉRIO DA GESTORA, NO EXERCÍCIO DE SEU JUÍZO DISCRICIONÁRIO E OBSERVADOS OS MELHORES INTERESSES DA CLASSE, A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FII MASTER E A CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DAS DILIGÊNCIAS APLICÁVEIS, DE MODO QUE OS INVESTIMENTOS PODERÃO SER DIRECIONADOS A UM, A MAIS DE UM OU A NENHUM DOS ATIVOS LISTADOS.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ ALOCAR OS RECURSOS DA OFERTA EM CONFORMIDADE COM AS PREMISSAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE. CASO OS RECURSOS CAPTADOS SUPEREM OS MONTANTES NECESSÁRIOS ÀS AQUISIÇÕES, OU CASO ESTAS NÃO SE CONCLUAM, TOTAL OU PARCIALMENTE, OS RECURSOS PODERÃO SER DIRECIONADOS A OUTROS ATIVOS ELEGÍVEIS, SEMPRE EM OBSERVÂNCIA À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FII MASTER E À REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

EVENTUAIS ESTIMATIVAS, PROJEÇÕES OU INDICAÇÕES DE RENTABILIDADE CONSTANTES DESTES PROSPECTO TÊM CARÁTER MERAMENTE REFERENCIAL E NÃO CONSTITUEM PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA, MÍNIMA OU ASSEGURADA. A RENTABILIDADE EFETIVA DA CLASSE DEPENDERÁ DO DESEMPENHO DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FII MASTER, DAS CONDIÇÕES DE MERCADO E DOS DEMAIS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTE PROSPECTO.

As informações acima correspondem à totalidade daquelas que, na data deste Prospecto, podem ser divulgadas ao mercado acerca das potenciais aquisições, considerando que aspectos comerciais, financeiros, jurídicos e negociais ainda se encontram em análise, negociação ou verificação e estão sujeitos a obrigações de confidencialidade.

AS APLICAÇÕES NA CLASSE NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

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

Na data de divulgação deste Prospecto, os recursos da Oferta não serão destinados a quaisquer ativos que possam gerar eventuais conflitos de interesse. Não obstante, caso a Classe venha a adquirir ativos que caracterizem situações de conflito de interesses, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica dos Cotistas, reunidos em Assembleia, a ser realizada nos termos da regulamentação aplicável.

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

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 na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas ao objetivo da Classe, Política de Investimento e composição da Carteira e aos Fatores de Risco descritos a seguir.

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos da Classe estão sujeitos, por sua natureza, inclusive, mas não se limitando, a riscos decorrentes de variações de mercado, riscos inerentes aos emissores dos títulos, valores mobiliários e outros ativos integrantes da Carteira de investimentos e riscos de crédito de modo geral.

A Administradora, o Coordenador Líder, e a Gestora não poderão, em qualquer hipótese, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos da Carteira ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

Mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo, para a Classe e para os Cotistas, inclusive a possibilidade de Patrimônio Líquido negativo.

A Classe e os Ativos integrantes da Carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Risco de mercado das Cotas (Probabilidade Média / Magnitude Maior): 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 da Classe ou dos Ativos que compõem sua carteira.

Risco regulatório (Probabilidade Média / Magnitude Maior): A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e os 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 da Classe.

Risco Operacional (Probabilidade Média / Magnitude Maior): Os ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe 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 de potencial conflito de interesse (Probabilidade Baixa / Magnitude Média): A Gestora e Administradora e/ou as suas Partes Relacionadas poderão, direta ou indiretamente, atuar na contraparte das operações da Classe, o que poderá ensejar potencial conflito entre os interesses da Classe e das contrapartes de tais operações, resultando em prejuízos à Classe e, consequentemente, aos cotistas.

Riscos relacionados à liquidez (Probabilidade Média / Magnitude Maior): Os ativos que compõem a carteira da Classe podem apresentar baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. É importante destacar que 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 deve estar ciente de que se trata de um investimento de longo prazo.

Risco de governança (Probabilidade Média / Magnitude Média): Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, inclusive no âmbito do FII Master. 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, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia 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 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.

Risco relativo à concentração e pulverização (Probabilidade Média / Magnitude Média): 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.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta (Probabilidade Média / Magnitude Médio): Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, da Classe, do mercado imobiliário e do FII Master que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro, que envolvem riscos e incertezas. As informações relativas ao Brasil e à economia brasileira baseiam-se em dados publicados por órgãos públicos e fontes independentes, e as informações sobre o mercado imobiliário foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com tais perspectivas, podendo os eventos futuros diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): O processo de diligência conduzido pelos assessores legais do Coordenador Líder no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, de modo que podem não estar elencados todos os riscos jurídicos, técnicos, ambientais, regulatórios, financeiros, de crédito ou operacionais relacionados aos Ativos-Alvo. A não aquisição dos Ativos-Alvo por não atendimento de condições precedentes, ou a materialização de passivos não considerados no Estudo de Viabilidade, podem impactar a rentabilidade da Classe e dos Cotistas.

Risco do Estudo de Viabilidade (Probabilidade Menor / Magnitude Maior): As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. 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.

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição (Probabilidade Média / Magnitude Médio): O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, cujo atendimento, até a data de obtenção do registro da Oferta ou da liquidação, conforme o caso, condiciona o cumprimento das obrigações do Coordenador Líder. Caso verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá conceder prazo adicional ou renunciar à condição, observado o Contrato de Distribuição; a não implementação não dispensada poderá ensejar a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder e o pedido de modificação ou revogação da Oferta, nos termos dos artigos 67 e 70, §4º, da Resolução CVM 160. A rescisão do Contrato de Distribuição importará o cancelamento do registro da Oferta, com automática anulação das intenções e ordens de investimento e potencial perda financeira e de oportunidade aos Investidores.

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta (Probabilidade Menor / Magnitude Menor): Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação sem limitação em relação ao valor total da Oferta, observado que, caso verificado excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas poderá (i) reduzir a quantidade de Cotas destinada ao público em geral e a liquidez no mercado secundário, caso optem por manter as Cotas fora de circulação; e (ii) prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como assegurar que tal participação não ocorrerá ou que tais Cotas não serão mantidas fora de circulação.

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta (Distribuição Parcial) (Probabilidade Maior / Magnitude Média): Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, resultando em aumento de patrimônio da Classe inferior ao que ocorreria com a colocação do Montante Inicial. Nesta hipótese, observado o atingimento do Montante Mínimo, a Oferta será concluída de forma parcial e a rentabilidade da Classe ficará condicionada aos ativos que a Gestora conseguir adquirir, direta ou indiretamente, com os recursos efetivamente captados, podendo a rentabilidade esperada variar em decorrência da distribuição parcial.

Risco de não concretização da Oferta (Probabilidade Menor / Magnitude Média): Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os pedidos dos Investidores poderão ser cancelados. Tendo havido pagamento, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos do período, sendo devidos apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções (Probabilidade Média / Magnitude Menor): A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de material de divulgação, incluindo o Estudo de Viabilidade, ainda que ocorram alterações nas condições econômicas posteriores à data do Prospecto. Caso os Investidores se baseiem em tais premissas para a decisão de investimento, suas expectativas poderão ser frustradas.

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento (Probabilidade Menor / Magnitude Menor): 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, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Documentos de Aceitação após tal data não poderão aderir à Oferta, não se concretizando sua expectativa de investimento.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores (Probabilidade Menor / Magnitude Maior): Caso, na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI, os Investidores da Subclasse A não integralizem as Cotas conforme seus respectivos Documentos de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, ou os Investidores da Subclasse B não subscrevam os respectivos Documentos de Aceitação, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo resultar na não concretização da Oferta, hipótese em que os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados para o caso de não concretização da Oferta. Especificamente quanto às Cotas Subclasse A, a ausência de aporte no Fundo DI na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI implicará o cancelamento automático do respectivo Documento de Aceitação.

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional (Probabilidade Menor / Magnitude Menor): Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual a ela destinado, será realizado rateio por ordem de chegada dos Documentos de Aceitação. Tal critério poderá acarretar (i) alocação parcial do Documento de Aceitação, inclusive em montante inferior ao investimento mínimo; ou (ii) nenhuma alocação, conforme a ordem de recebimento e processamento.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta (Probabilidade Maior / Magnitude Menor): 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 por eles adotados, passando as Cotas a ser livremente negociadas na B3 somente após a Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI. Assim, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, o Investidor não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Risco relativo ao Sistema de Vasos Comunicantes (Probabilidade Menor / Magnitude Menor): A Oferta prevê o Sistema de Vasos Comunicantes, mecanismo pelo qual a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Subclasse A e à Subclasse B poderá ser realocada entre os tipos de investidores em função da demanda verificada no Procedimento de Alocação. Em razão de tal mecanismo, o Investidor poderá ter sua alocação reduzida ou não atendida, na medida em que as Cotas sejam direcionadas a outro grupo de investidores, o que poderá frustrar sua expectativa de investimento e afetar a liquidez e a dispersão das Cotas.

Risco em função da dispensa de registro / rito de registro automático (Probabilidade Menor / Magnitude Menor): As ofertas da Classe poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Classe e pelo Coordenador Líder não terão sido objeto de análise prévia pela autarquia. A ausência de análise prévia pela CVM não implica garantia quanto à veracidade, suficiência ou adequação das informações, cabendo ao Investidor avaliar os riscos de forma independente.

Risco de desempenho passado (Probabilidade Menor / Magnitude Média): Ao analisar informações fornecidas neste Prospecto e/ou em material de divulgação da Classe acerca de resultados passados de mercados, investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenham participado, os potenciais Cotistas devem considerar que resultados passados não são indicativos de resultados futuros e que não há garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura, e os investimentos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por mecanismo de seguro ou pelo FGC.

Riscos relacionados ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário (Probabilidade Maior / Magnitude Médio): Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que as classes de fundos de investimento imobiliário são constituídas na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da classe e do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de classes de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Investimento durante a captação do FII Master (Probabilidade Maior / Magnitude Menor): Durante o processo de captação do FII Master, a gestora do FII Master poderá iniciar a alocação dos recursos em ativos do Fundo, desde que atingido o montante mínimo da oferta. Nessa hipótese, os cotistas do FII Master, incluindo a Classe, estarão sujeitos a riscos adicionais, incluindo (i) risco de concentração dos primeiros investimentos, (ii) risco de liquidez caso a oferta não seja integralmente subscrita, e (iii) risco de mercado decorrente de oscilações nos preços dos ativos adquiridos antes da conclusão da captação. Tais riscos podem impactar negativamente o desempenho inicial do Fundo.

Ausência de garantia das Cotas (Probabilidade Maior / Magnitude Maior): As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia das Ofertantes, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). As Ofertantes e o Coordenador Líder não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Patrimônio líquido negativo (Probabilidade Menor / Magnitude Maior): Nos termos do inciso I do Art. 1.368-D do Código Civil, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar a responsabilidade dos Cotistas nos termos do Regulamento, e na medida em que o valor do patrimônio líquido da Classe seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações da Classe, a insolvência da Classe poderá ser requerida judicialmente: (i) por quaisquer credores da Classe; (ii) por deliberação da assembleia de cotistas, nos termos do Regulamento; ou (iii) pela CVM. Caso seja solicitada a declaração de insolvência da Classe, e a responsabilidade limitada dos Cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, conforme eventualmente considerar-se aplicável, decisões desfavoráveis podem afetar a o Fundo, Classe e os Cotistas de forma adversa e material. Sendo assim, inseguranças jurídicas quanto à forma de aplicação desses institutos não podem ser previstas com precisão pelos Prestadores de Serviços Essenciais, podendo acarretar resultados negativo para a Classe e seus Cotistas.

Troca de informações (Probabilidade Médio / Magnitude Médio): O regular funcionamento do Fundo e da Classe depende do fluxo contínuo, preciso e tempestivo de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros envolvidos na operação do Fundo, incluindo, sem limitação, as comunicações relativas a: (i) Chamadas de Capital e instruções de resgate de cotas do Fundo DI; (ii) repasse de informações sobre o patrimônio líquido, a composição da carteira e os eventos extraordinários do FII Master; (iii) assembleias gerais de cotistas do FII Master; (iv) instruções de liquidação financeira e de transferência de titularidade de cotas; e (v) informações contábeis, fiscais e regulatórias necessárias para a elaboração dos relatórios periódicos do Fundo. Falhas nesse fluxo de informações, ainda que decorrentes de erros operacionais, falhas sistêmicas, indisponibilidade de plataformas tecnológicas ou descumprimento de obrigações contratuais por qualquer dos envolvidos, poderão afetar adversamente o funcionamento regular do Fundo e da Classe, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Interrupção da prestação de serviços (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

Liquidação antecipada da Classe (Probabilidade Menor / Magnitude Maior): Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no Anexo ao Regulamento. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores por ele investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas. Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

Operações com derivativos (Probabilidade Menor / Magnitude Menor): A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização (Probabilidade Maior / Magnitude Maior): A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, 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, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. 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 poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. 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 da Classe.

Risco de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): Caso não sejam subscritas as Cotas equivalentes à quantidade mínima da Primeira Emissão, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará os Investidores sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas, 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, calculados *pro rata temporis*, 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, bem como de outros custos e despesas 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.

Risco tributário (Probabilidade Médio / Magnitude Maior): A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pela Classe, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação (Probabilidade Médio / Magnitude Maior): Embora vigentes as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos Prestadores de Serviços Essenciais, existe o risco de modificação no contexto da reforma tributária, especialmente em razão da Emenda Constitucional nº 132/2023 e da Lei Complementar nº 214/2025, bem como de normas infralegais delas decorrentes. O risco tributário engloba a criação de novos tributos, a interpretação diversa da atual sobre a incidência de tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo a Classe ou os Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desenquadramento para fins tributários (Probabilidade Médio / Magnitude Maior): Embora as regras tributárias dos fundos de investimento e dos Prestadores de Serviços Essenciais estejam vigentes desde a edição da Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto da atual e de uma nova eventual reforma tributária, especialmente relacionada com a Emenda Constitucional nº 132/2023, e da Lei Complementar nº 214/2025, bem como normas infralegais e regulatórias promulgadas ou a serem promulgadas relacionadas com a lei e emenda constitucional supramencionadas. Assim, 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 a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo (Probabilidade Maior / Magnitude Menor): Em razão da política de investimento da Classe, que consiste na aquisição de cotas do FII Master, a carteira da Classe poderá estar, por sua própria natureza, concentrada e exposta em um único emissor, de modo que quaisquer eventos adversos que afetem o FII Master, sua carteira de ativos e sua capacidade de geração de resultado repercutirão direta e proporcionalmente sobre o patrimônio e a rentabilidade da Classe. No âmbito do FII Master, a carteira poderá estar, adicionalmente, exposta a concentração em ativos de poucos emissores ou devedores, com os riscos daí decorrentes. A concentração dos investimentos do FII Master em determinado(s) emissor(es) pode aumentar a exposição indireta da carteira da Classe aos riscos mencionados no Regulamento, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

A concentração dos investimentos da Classe no FII Master, nos quais a Classe aplica seus recursos, em determinado(s) emissor(es), pode aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos mencionados no Regulamento, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas. A Classe não detém controle sobre as decisões de composição e concentração da carteira do FII Master, que são de responsabilidade exclusiva de seus prestadores de serviços essenciais.

Riscos jurídicos (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo e da Classe consideram um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de crédito (Probabilidade Médio / Magnitude Maior): Os devedores dos Ativos-Alvo da Classe, bem como os emissores ou devedores de títulos que eventualmente componham essa carteira, podem não cumprir suas obrigações de pagamento do principal e dos respectivos juros, conforme aplicável, perante a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão integrar a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade de seus emissores ou dos devedores dos lastros que compõem tais ativos de honrar os compromissos assumidos. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores ou devedores, bem como alterações nas condições econômicas, legais ou políticas que comprometam sua capacidade de pagamento, podem gerar impactos significativos nos preços e na liquidez desses ativos. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para liquidar ou negociar tais ativos pelo preço ou no momento desejado, o que poderá resultar em problemas de liquidez para a Classe. Adicionalmente, variações negativas no valor dos ativos da carteira poderão impactar adversamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos emissores ou dos devedores dos lastros, ainda que não fundamentadas, também podem afetar os preços dos títulos e sua liquidez.

Risco relacionado à caracterização de Justa Causa (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): A Gestora poderá ser destituída por Justa Causa em determinadas situações, conforme previstas no Regulamento, sendo algumas delas, inclusive, mediante decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável. Não é possível prever o tempo em que o tribunal ou órgão competente levará para proferir tais decisões e, portanto, nem quanto tempo a Gestora permanecerá no exercício de suas funções após eventual ação, ou omissão, que possa ser enquadrada como Justa Causa. Nesse caso, os Cotistas e a Classe deverão aguardar a decisão do órgão competente ou, caso entendam pertinente, poderão deliberar pela destituição da Gestora sem Justa Causa. Eventual demora na decisão a ser proferida pelo órgão competente para fins de destituição por Justa Causa da Gestora, poderá impactar negativamente os Cotistas e a Classe.

Risco do Fundo DI (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): Os Cotistas da Subclasse A estarão sujeitos ao mecanismo de Controle de Chamada de Capital definido do respectivo Apêndice, nos termos do qual os recursos correspondentes às Cotas da Subclasse A subscritas permanecerão aplicados em cotas do Fundo DI até a realização das respectivas Chamadas de Capital pela Administradora ou pela Gestora. O investimento no Fundo DI não constitui aplicação financeira livre e disponível ao Cotista da Subclasse A, estando os recursos ali mantidos irrevogavelmente vinculados à obrigação de integralização das Cotas Subclasse A subscritas, observado que a aplicação e o resgate de cotas do Fundo DI somente poderão ser realizados mediante instrução do distribuidor ou da gestora do Fundo DI, para fins de atendimento às Chamadas de Capital ou de pagamento aos cotistas do Fundo DI, conforme aplicável. Adicionalmente, o Fundo DI poderá realizar o resgate compulsório, total ou parcial, das cotas detidas pelo Cotista da Subclasse A, independentemente de qualquer autorização ou ordem adicional deste, ou de deliberação ou autorização prévia de assembleia geral ou especial de cotistas do Fundo DI, inclusive nas hipóteses de resgate compulsório do capital excedente previstas nos documentos de aceitação, tais como o término do Período de Investimento ou a integralização da totalidade das Cotas da Subclasse A subscritas. Os recursos mantidos no Fundo DI estão, ainda, sujeitos a risco de mercado, risco de crédito dos emissores dos ativos integrantes de sua carteira e risco de descasamento entre a rentabilidade obtida e o índice ao qual o Fundo DI é referenciado, não havendo garantia de que a rentabilidade obtida acompanhará integralmente tal índice, nem de que o capital aplicado será integralmente preservado.

Risco de descasamento do prazo com o FII Master (Probabilidade Menor / Magnitude Menor): O prazo de duração da Classe foi definido com base nas premissas de prazo de duração, amortização e desinvestimento do FII Master. Não há garantia de que o cronograma de desinvestimento e amortização das cotas do FII Master ocorrerá nos prazos e termos previstos, podendo o FII Master ter seu prazo prorrogado ou seus ativos liquidados de forma antecipada ou postergada, em descompasso com o prazo da Classe. Nessas hipóteses, a Classe poderá não dispor de liquidez para honrar suas obrigações de amortização e resgate, ou ser compelida a manter sua existência por período superior ao estimado, com possíveis prejuízos aos Cotistas.

Risco de alteração da política de investimento do FII Master (Probabilidade Menor / Magnitude Maior): A política de investimento da Classe está diretamente vinculada à política de investimento do FII Master, definida em seu próprio regulamento. A alteração da política de investimento do FII Master, ainda que aprovada de forma regular pelos cotistas do FII Master em conformidade com a regulamentação aplicável, poderá resultar em uma exposição da Classe a ativos, setores, índices ou estratégias distintos daqueles inicialmente previstos no Regulamento e nos documentos da Oferta, sem que a Classe ou seus Cotistas tenham necessariamente poder de voto suficiente para impedir tal alteração. Tal evento poderá afetar o perfil de risco e retorno do investimento na Classe, comprometendo a consecução de seus objetivos originais.

Risco da destituição da Gestora no FII Master (Probabilidade Menor / Magnitude Maior): A capacidade de geração de resultados do FII Master, e, por consequência, da Classe, está diretamente relacionada à atuação da Gestora, especialmente no que se refere à aplicação da política de investimento do FII Master. Caso a Gestora venha a ser destituída de suas funções no âmbito do FII Master, por deliberação da assembleia de cotistas do FII Master ou por qualquer outra hipótese prevista no regulamento do FII Master, não há garantia de que a gestora substituta possuirá o mesmo conhecimento técnico, operacional e mercadológico, tampouco de que conseguirá replicar os resultados até então obtidos e pretendidos. Referida destituição poderá, ainda, acarretar o pagamento (a) de eventuais despesas e encargos relacionados com os serviços da Gestora perante o FII Master que sejam encargos do FII Master, (b) da taxa de gestão até a data de sua efetiva destituição; e, no caso de destituição sem justa causa, conforme definido no regulamento do FII Master, (c) da taxa de gestão compensatória, conforme descrita e definida no regulamento do FII Master, em montante equivalente a 60 (sessenta) vezes a taxa de gestão efetivamente devida à Gestora destituída no mês imediatamente anterior ao da realização da assembleia de cotistas que deliberar pela sua destituição, e (d) de eventual taxa de performance aplicável à subclasse F do FII Master, conforme descrito no apêndice F do regulamento do FII Master, sem prejuízo de outros pagamentos dispostos no regulamento do FII Master; podendo os referidos pagamentos impactarem a rentabilidade do FII Master e, consequentemente, a rentabilidade da Classe.

Risco de a Gestora não convocar Assembleia para deliberação no FII Master (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): Determinadas matérias de interesse da Classe, na qualidade de cotista do FII Master, dependem de deliberação em assembleia geral de cotistas do FII Master, a ser convocada pela administradora ou pela gestora do FII Master, conforme o caso. Não há garantia de que a convocação de tal assembleia ocorrerá de forma tempestiva, ou mesmo de que ocorrerá. Adicionalmente, sempre que for convocada assembleia do FII Master para deliberar sobre Matérias Qualificadas, as quais incluem, sem limitação, alteração do regulamento ou da política de investimento do FII Master, substituição ou destituição da Gestora, aprovação de conflitos de interesse, prorrogação do prazo de duração além do previsto no Regulamento, alteração das características das cotas detidas pela Classe, e aumento de taxas ou remunerações devidas à Gestora no âmbito do FII Master, a Gestora deverá requisitar à Administradora a convocação de assembleia da Classe para que os Cotistas deliberem sobre a orientação de voto a ser adotada. Nesses casos, a Classe poderá ficar impossibilitada de exercer seu direito de voto sobre matérias relevantes à sua própria estratégia de investimento, podendo sofrer prejuízos em decorrência da ausência de manifestação tempestiva sobre tais matérias.

Risco de alteração das taxas no FII Master não estar contemplada em eventual acordo de remuneração (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): Classe poderá celebrar acordo de remuneração com a administradora e/ou a gestora do FII Master, com o propósito de mitigar o impacto de taxas cobradas em ambos os níveis da estrutura (Classe e FII Master) sobre a rentabilidade líquida dos Cotistas. Não há garantia de que eventual alteração futura na estrutura de taxas do FII Master, aprovada nos termos do regulamento do FII Master, estará automaticamente contemplada pelos termos de tal acordo de remuneração, tampouco de que a Classe conseguirá renegociar eventual acordo de remuneração em condições igualmente vantajosas. Nessa hipótese, os Cotistas poderão arcar com um custo total superior ao inicialmente previsto, com impacto negativo na rentabilidade líquida da Classe.

Risco relacionado à política de investimento do FII Master e demais riscos relacionados ao FII Master (Probabilidade Médio / Magnitude Maior): A Classe está sujeita, de forma indireta, a todos os riscos inerentes à política de investimento, à composição da carteira e à operação do FII Master, incluindo, sem limitação, riscos de crédito, de mercado, de concentração, de liquidez, operacionais, regulatórios e relacionados aos ativos do FII Master, tal como descritos no regulamento e nos documentos de oferta do FII Master. A Classe não exerce controle direto sobre as decisões de investimento e desinvestimento tomadas no âmbito do FII Master, que são de responsabilidade exclusiva da administradora e da gestora do FII Master, observada a respectiva política de investimento. Os Cotistas devem considerar que os fatores de risco aplicáveis ao FII Master, ainda que não estejam descritos exaustivamente no Regulamento, são igualmente aplicáveis à Classe, de forma indireta e proporcional ao percentual do patrimônio da Classe investido em cotas do FII Master.

Risco de diluição da Classe em razão da não garantia de direito de preferência no âmbito do FII Master (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): Os Cotistas do FII Master não possuem direito de preferência na subscrição de novas cotas emitidas pelo FII Master e na aquisição em mercado secundário. A Classe, neste caso, poderá ter a sua participação proporcional no patrimônio do FII Master diluída, reduzindo sua influência relativa nas deliberações de assembleia do FII Master e, potencialmente, sua exposição econômica aos resultados futuros do FII Master, com possível impacto negativo sobre a rentabilidade da Classe.

Risco de alienação de Cotas de Cotista Inadimplente (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): Nos termos do Regulamento, o Cotista que não integralizar, total ou parcialmente, as Cotas subscritas nos prazos e condições previstos no respectivo documento de aceitação estará sujeito aos procedimentos de cobrança e às penalidades ali estabelecidos, incluindo a possibilidade de a Administradora promover a alienação das Cotas detidas pelo Cotista Inadimplente a terceiros interessados, inclusive com a aplicação de deságio sobre o valor patrimonial das Cotas alienadas. Não há garantia de que tal alienação ocorrerá em condições favoráveis ao Cotista Inadimplente, tampouco de que o produto da alienação será suficiente para cobrir a totalidade dos valores devidos por este, hipótese em que o Cotista Inadimplente poderá permanecer responsável pela diferença, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis.

5. CRONOGRAMA

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) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) 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	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto e da Lâmina	03/07/2026
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	06/07/2026
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	13/07/2026
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/08/2026
5	Data de realização do Procedimento de Alocação Data de Subscrição das Cotas	04/08/2026
6	Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI	05/08/2026
7	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	30/12/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160.

⁽²⁾ 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 deste Prospecto e da Lâmina.

⁽³⁾ Por se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas de fundo recém-constituído, não há cotistas anteriores à Oferta e, portanto, não há direito de preferência na subscrição das Cotas. Os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores serão acatados observados o Procedimento de Alocação, o Sistema de Vasos Comunicantes, a possibilidade de Distribuição Parcial (desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta) e os limites aplicáveis à participação de Pessoas Vinculadas na hipótese de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos deste Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Risco relativo ao Sistema de Vasos Comunicantes" na página 16 deste Prospecto.

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 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" NA PÁGINA 27 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ 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 NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DATA DE LIQUIDAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO DI. 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 16 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET, indicados abaixo: (i) este Prospecto; (ii) os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; (iii) informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; (iv) informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; (v) informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e (vi) quaisquer outras informações referentes à Oferta:

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 de Cotas da Classe Única do CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://www.catuaiaasset.com.br/fundos> (neste *website*, procurar pelo Fundo e clicar em “Documentos” 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);

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM> (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 “CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de 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 daqueles referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Sem prejuízo do disposto acima, os Investidores Subclasse A por meio de seus respectivos Documentos de Aceitação, confirmarão expressamente, de forma irrevogável e irretratável, sua adesão ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital, através da subscrição, de forma concomitante à subscrição das Cotas Subclasse A, e integralização das cotas da classe única do Fundo DI.

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 eventualmente já integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores, 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*, 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 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação do cancelamento da Oferta. 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 dos Documentos de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos, observado que, 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

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 1ª (primeira) emissão de Cotas, 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 1ª (primeira) emissão de Cotas, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Conforme disposto no Regulamento, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas por meio de assembleia de cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão.

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 1ª (primeira) emissão de Cotas, não haverá diluição econômica dos Cotistas.

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

Por se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas de fundo recém-constituído, não há cotação ou valor de mercado anterior das Cotas a servir de parâmetro. O Preço de Emissão foi fixado em R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, valor unitário definido pela Administradora e pela Gestora, em conjunto com o Coordenador Líder, com base em parâmetros usualmente adotados nas primeiras emissões de cotas de fundos de investimento imobiliário destinadas a Investidores Qualificados. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

A presente Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e foi submetida ao rito de registro automático nos termos do art. 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM 160. A transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e na regulamentação e legislação aplicável.

A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora do atendimento das formalidades estabelecidas no Anexo ao Regulamento, na Resolução CVM 175 e demais regulamentações específicas.

A revenda das Cotas no mercado secundário somente pode ser realizada a Investidores Qualificados.

Adicionalmente, 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 negociadas na B3 após a Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI. Também 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 13 a 22 deste Prospecto Definitivo. 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 13 A 22 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, 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 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUEM GARANTIAS 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 neste item 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 DEVERÁ SE CAUTELAR 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, 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 5 (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.

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.

As hipóteses de rescisão 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 rescisão 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.

8.1 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 (“**Distribuição Parcial**”), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas no âmbito 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.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação ou aceitação da Oferta, 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 (“**Crítérios 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 eventualmente já integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação do cancelamento da Oferta. 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 dos Documentos de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas 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, observado que, 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 15 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

Condições Precedentes

O período de distribuição somente terá início após serem observadas cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação. A Oferta 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 no Contrato de Distribuição e na seção “11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO” deste Prospecto. Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide seção “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 estará disponível para consulta ou reprodução” deste Prospecto.

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

A presente Oferta é destinada aos Investidores Qualificados, 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.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar ao Coordenador Líder suas intenções de investimento por meio de Documento de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Documento de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado 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 apresentados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as condições 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 no § 1º 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 junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta;

- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional 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, observado que (i) para os Investidores da Subclasse A, será na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI e (ii) para os Investidores da Subclasse B, será na data de Subscrição das Cotas, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação, e observada a possibilidade de Rateio; e
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento conforme previsto nos Documentos de Aceitação.

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante o 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 montante final da Oferta (podendo considerar, inclusive, eventuais Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas), não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais (observado o Investimento Mínimo por Investidor e o Limite de Participação), de modo que as Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do item "Oferta Institucional" na página 31 deste Prospecto Definitivo.
- (ii) seja superior ao montante total das Cotas destinado à Oferta Não Institucional (o qual será de, inicialmente, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta, considerando a faculdade de referido percentual ser aumentado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo), podendo considerar, inclusive, eventuais Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas, 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 seu 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 (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) ou aumentar 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.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e/ou das Ofertantes.

O Coordenador Líder garante que mantém controle da data e horário em que o Investidor Não Institucional 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, observado o Investimento Mínimo por Investidor e o Limite de Participação (“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 de cada Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (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. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados 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 no § 1º do referido artigo;
- (iii) observada a possibilidade de Distribuição Parcial, cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Documento de Aceitação condicionar sua adesão à Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial;
- (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 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, observado que (i) para os Investidores da Subclasse A, será na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI e (ii) para os Investidores da Subclasse B, será na data de Subscrição das Cotas, 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 conforme previsto nos Documentos de Aceitação.

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e 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 de fundos de investimento (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”).

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 22 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

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.

O Fundo e a Classe serão registrados na ANBIMA, nos termos das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos de AGRT”) da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) e do “Código de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”, e, quando em conjunto com as Regras e Procedimentos de AGRT, os “Códigos ANBIMA”).

Não obstante ao disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas 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 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

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, ao longo do Período de Distribuição.

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina (“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 Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Plano de distribuição

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 do Prospecto Definitivo, demais Documentos da Oferta (conforme abaixo definido) 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 para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- i. a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Institucionais; e (b) os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento, sendo que (x) a Oferta Cotas A terá como público-alvo os Investidores Subclasse A, os quais, na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI, realizarão um único aporte à vista, em moeda corrente nacional, da totalidade do valor subscrito, no Fundo DI, sendo as Cotas Subclasse A posteriormente integralizadas mediante resgate das Cotas do Fundo DI, por conta e ordem do Investidor, a cada Chamada de Capital, sem novo desembolso; e (y) a Oferta Cotas B terá como público-alvo os Investidores Subclasse B, cuja integralização ocorrerá mediante Chamadas de Capital realizadas ao longo do Período de Investimento, em moeda corrente nacional, por meio do MDA, administrado pela B3;
- ii. após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- iii. os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- iv. observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta;
- v. o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação da Oferta a ser formalizado pelo Investidor interessado em aderir à Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente (“Documento de Aceitação”);
- vi. durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto Definitivo (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor e o Limite de Participação;
- vii. o Coordenador Líder não aceitará Documentos de Aceitação cujo montante de Cotas solicitadas pelo Investidor (a) seja inferior ao Investimento Mínimo por Investidor, e/ou (b) não se enquadre no Limite de Participação;
- viii. o Investidor, 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 respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- ix. os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, se desejam 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, observados os Critérios de Aceitação da Oferta;
- x. 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;

- xi. findo o Período de Coleta de Intenções de Investimento, o Coordenador Líder **(a)** consolidará os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores; e **(b)** transmitirá à B3 os Documentos de Aceitação acolhidos no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- xii. 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 Definitivo e no Contrato de Distribuição. Em caso de excesso de demanda, a alocação das Cotas dar-se-á em função do enquadramento do Investidor: (i) aos Investidores Não Institucionais, por ordem de chegada dos respectivos Documentos de Aceitação, observados o percentual prioritário de 20% e os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (ii) aos Investidores Institucionais, de forma discricionária pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, observados os Critérios de Colocação da Oferta Institucional. A alocação será realizada exclusivamente aos Investidores que tenham assinado o respectivo Documento de Aceitação, inclusive Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e desconsiderando-se as frações de Cotas. Independentemente desse enquadramento, cada Investidor indicará no Documento de Aceitação a Subclasse (A e/ou B) que pretende subscrever, sendo a repartição entre Subclasse A e Subclasse B definida na data do Procedimento de Alocação segundo o Sistema de Vasos Comunicantes;
- xiii. os Investidores da Oferta que tiverem as ordens objeto dos seus Documentos de Aceitação alocadas, deverão assinar um termo de adesão ao Regulamento ("Termo de Adesão ao Regulamento"), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- xiv. até o Dia Útil posterior à data do Procedimento de Alocação, a quantidade de Cotas alocadas será informada a cada Investidor pelo Coordenador Líder, por meio do seu respectivo endereço eletrônico indicado no Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência;
- xv. até as 11:00 horas da Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI pelos Investidores da Subclasse A, cada um dos Investidores da Subclasse A que tenha assinado o Documento de Aceitação para subscrição das Cotas A deverá efetuar o pagamento, em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, do valor indicado ao Coordenador Líder, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Documento de Aceitação automaticamente cancelado, observada a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador em caso de falha na integralização por parte dos Investidores; e
- xvi. uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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, observado que as Cotas somente passarão a ser negociadas na B3 após a Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI. Também 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.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação. O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação, feitos por Investidores titulares de conta abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

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

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 celebrado 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.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido 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, à divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina e à disponibilização deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos (observado o Limite de Participação), para **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** em caso de excesso de demanda, verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional e a divisão entre a Oferta Cotas A e a Oferta Cotas B, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes, sendo certo que a Oferta de qualquer uma das subclasses, poderá ser cancelada; **(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% ou menor/maior, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo) 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 alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Observado o disposto abaixo, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta (considerando o Montante Inicial da Oferta e as Cotas do Lote Adicional), observado o Investimento Mínimo por Investidor e o Limite de Participação. No entanto, 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.

No âmbito do Procedimento de Alocação, será também apurada a demanda por Cotas de cada Subclasse. Cada Investidor indicará, em seu Documento de Aceitação, a Subclasse (A e/ou B) e a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observados o Investimento Mínimo por Investidor. A alocação das Cotas entre a Subclasse A e a Subclasse B observará o Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de Cotas alocada a uma Subclasse será abatida da quantidade total disponível para a outra Subclasse, e vice-versa, não podendo a soma das Cotas de ambas as Subclasses exceder o montante total da Oferta (considerados o Lote Adicional, se emitido, e a possibilidade de Distribuição Parcial).

As Cotas da Subclasse A estão sujeitas ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital e à vinculação ao Fundo DI, nos termos do item 2.2 deste Prospecto, devendo os respectivos Investidores liquidar as Cotas do Fundo DI na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI prevista no cronograma indicativo da Oferta, na “Seção 5.1” deste Prospecto. As Cotas da Subclasse B serão integralizadas mediante Chamadas de Capital, na forma do Regulamento.

Os Documentos de Aceitação enviados durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento serão alocados na data de realização do Procedimento de Alocação, sendo certo que as respectivas Cotas ficarão bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que as Cotas somente passarão a ser negociadas na B3 após a Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI.

Liquidação

Cada Investidor Subclasse A deverá subscrever Cotas do Fundo DI em montante financeiro equivalente a quantidade de Cotas Subclasse A por ele subscritas no âmbito da Oferta. A integralização das Cotas do Fundo DI deverá ser realizada pelos Investidores Subclasse A na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI.

Na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI, conforme previsto no cronograma da Oferta, o Investidor Subclasse A disponibilizará recursos em montante correspondente à totalidade do valor correspondente as Cotas Subclasse A por ele subscritas no âmbito da Oferta, em moeda corrente nacional, que será aplicado no Fundo DI. O Investidor Subclasse A passará a ser, além de cotista do Fundo e da Classe, também cotista do Fundo DI, sujeitando-se aos termos, condições e riscos estabelecidos no termo de adesão ao Regulamento do Fundo DI.

A subscrição das Cotas da Subclasse A e a subscrição das Cotas da Subclasse B pelos Investidores que manifestarem sua adesão à Oferta será realizada na Data de Subscrição das Cotas, sendo certo que para todos os fins e efeitos legais a integralização das Cotas pelos Investidores da Subclasse A será realizada na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação.

No ato da subscrição de Cotas, o subscritor: **(i)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e do Documento de Aceitação ou outro documento que venha a formalizar a subscrição e integralização das Cotas; e **(ii)** por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, deverá atestar que está ciente das disposições contidas no Regulamento.

A integralização de cada uma das Cotas, observada a forma de integralização específica de cada Subclasse, nos termos do item 2.2 deste Prospecto, será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

Caso, na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI, as Cotas da Subclasse A não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI, pelo Preço de Emissão, sendo certo que caso, após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador, ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, conforme os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

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.

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, a Administradora e a Gestora.

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Classe, 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 às 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.

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 R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 1 (uma) Cota, para a Subclasse A, e de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), correspondente a 300 (trezentas) Cotas, para a Subclasse B (“**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 (conforme adiante definido) exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (conforme adiante definido), 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, ficando desde já ressalvado que: (i) se a Classe 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 pela Classe, passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, 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 pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, 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 pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento 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 Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

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

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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 Definitivo, 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 Definitivo, 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.

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 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 e a Classe.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, da administração de fundos de investimento geridos pela Gestora e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. O Coordenador Líder poderá atuar como instituição intermediária (líder ou não) em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder não atuou como coordenador líder de ofertas de fundos de investimento geridos pela Gestora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora e/ou com o Fundo e/ou a Classe, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e de outros fundos geridos pela Gestora, 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 necessárias à condução das atividades da Gestora e/ou do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à realização de negócios entre as partes e à contratação pelo Fundo, conforme aplicável.

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder 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.

A Gestora 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. O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente a parcela da Taxa de Gestão devida pelo Fundo à Gestora, sendo certo que tais valores serão descontados, exclusivamente, da Taxa de Gestão na periodicidade prevista no Regulamento, sendo certo que tais remunerações acarretarão custos adicionais aos Investidores.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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, a Classe, representada por sua Administradora e 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 50 deste Prospecto Definitivo.

Condições Precedentes da Oferta

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição) caso aplicável, 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, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI, das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil” e “Condições Precedentes”, respectivamente)), a exclusivo critério do Coordenador Líder, 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 prestação dos serviços, incluindo, mas não se limitando, as áreas jurídica, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pela Classe e pelo Fundo da contratação de 2 (dois) assessores legais da Oferta (“Assessores Legais”) e dos demais prestadores de serviços do Fundo e da Classe no âmbito da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Classe e pelo Fundo;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, da Classe, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Operação (conforme adiante definido), em forma e substância satisfatória às Partes e aos Assessores Legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro automático para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (v) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários do Balcão B3, administrados e operacionalizados pelo Balcão B3;
- (vi) manutenção do registro da Gestora perante a CVM e da Administradora, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;
- (vii) 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 jurídicos do Coordenador Líder, antes da data de divulgação do Anúncio de Início;

- (viii) recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do material publicitário a ser utilizado no âmbito da Oferta ("**Material Publicitário**"), deste Prospecto e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no procedimento de *Back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e atestando que tais informações, conforme aplicável, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (ix) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação (a) o Ato de Aprovação da Oferta, bem como seu Regulamento; (b) o Contrato de Distribuição; (c) os documentos exigidos pela Resolução CVM 160 e em conformidade com a regulamentação vigente aplicável, incluindo, sem limitação, a Lâmina e demais documentos da Oferta (conforme definição constante do artigo 2º, inciso V, da Resolução CVM 160); e (d) os demais documentos exigidos, nos termos da regulamentação vigente aplicável e dos Códigos ANBIMA, incluindo fatos relevantes, conforme aplicável (em conjunto, "Documentos da Operação"), os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui definidas, 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;
- (x) fornecimento, em tempo hábil, pelo Fundo, pela Classe, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do *Back-up* e da *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais;
- (xi) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelas Ofertantes, constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, o Material Publicitário, este Prospecto e o estudo de viabilidade, sendo que as Ofertantes 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;
- (xii) recebimento de declaração assinada pela Gestora, de forma tempestiva, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos 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;
- (xiii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiv) realização de business *due diligence* em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, previamente ao início do *roadshow* e a Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI, conforme o caso;
- (xv) 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 do parecer legal ("**Legal Opinion**") dos Assessores Legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xvi) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos Assessores Legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xvii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, (i) do *Back-up* e da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Legais nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares e (ii) da *Due Diligence* imobiliária de ativos que integram a carteira do FII Master na data de assinatura do Contrato de Distribuição, incluindo o recebimento do relatório final preparado por assessor legal contratado pela Gestora à época da referida aquisição;

- (xviii) obtenção pelas Ofertantes e suas respectivas Afiliadas 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 Operação junto a: (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 e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora, conforme o caso;
- (xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais das Ofertantes e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xx) manutenção do setor de atuação do Fundo, da Classe e do FII Master e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem negativamente a Oferta;
- (xxi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária das Ofertantes (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada das Ofertantes (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum das Ofertantes, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social das Ofertantes e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto das Ofertantes, conforme o caso;
- (xxii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão as Ofertantes e/ou a qualquer outra sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos condição fundamental de funcionamento;
- (xxiii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelas Ofertantes 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, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxiv) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora que impacte a Oferta do Fundo no entendimento do Coordenador Líder; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora, 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 (v) ingresso de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

- (xxv) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“**RAET**”), liquidação, dissolução ou decretação de falência; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) 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 medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxvi) cumprimento pelas Ofertantes 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 exceto conforme expressamente permitido na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Códigos ANBIMA, conforme aplicável;
- (xxvii) cumprimento, pelas Ofertantes, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxviii) recolhimento, pela Gestora e/ou pela Classe, conforme aplicável, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3 e pela ANBIMA, com a possibilidade de posterior reembolso a ser pago pela Classe, nos termos da regulamentação aplicável;
- (xxix) 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, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (“**Leis Anticorrupção**”) pelas Ofertantes e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico das Ofertantes, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxx) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas, à Classe e/ou ao Fundo, 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;
- (xxxi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seus grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos estão devidamente e pontualmente adimplidas;
- (xxxii) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora ou da Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios em especial aquelas previstas na Política Nacional do Meio Ambiente (Lei sob nº 6.938, de 31 de agosto de 1981), nas resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), bem como ter políticas internas que não permitam qualquer discriminação no ambiente de trabalho, em razão do sexo, origem, raça, cor, estado civil, situação familiar ou idade (“**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 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, pelas Ofertantes 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, pelas Ofertantes para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca das Ofertantes, 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; e
- (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.

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 as Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Precedentes, conforme 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 obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI, conforme o caso, nos termos da Cláusula 5.1 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 a referida Condição Precedente, observado o disposto abaixo. 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 da Resolução CVM 160. 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, nos termos 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.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos acima, a observação de determinada Condição Precedente ou de concederem prazo adicional para seu implemento, as 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.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de qualquer das Partes ou de não verificação das Condições Precedentes, importa no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequada, 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, pelas Ofertantes, conforme o caso, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, observado o prazo limite constante acima. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, observado o prazo limite constante acima, das Condições Precedentes.

Observado o disposto acima, em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, 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 Emissão e à Oferta e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade, nos termos do Contrato de Distribuição.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, a Classe pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, com recursos próprios, observadas as remunerações incidentes para apenas uma Subclasse, em até 1 (um) Dia Útil na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI, 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 e remunerações (em conjunto, “Remuneração”):

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito, com base no Preço de Emissão, incluídas as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, sendo que a presente comissão será suportada pela Classe, sem qualquer aumento ao valor de emissão das Cotas a serem integralizadas pelos Investidores da Classe (“**Comissão de Coordenação e Estruturação**”);
- (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 efetivamente subscrito de Cotas Subclasse A, com base no Preço de Emissão, incluídas as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, sendo que a presente comissão será suportada pela Subclasse A, sem qualquer aumento ao valor de emissão das Cotas a serem integralizadas pelos Investidores das Cotas Subclasse A (“**Comissão de Distribuição**”);
- (iii) Comissão de Incentivo: no valor equivalente de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total efetivamente subscrito e integralizado de Cotas Subclasse A, com base no Preço de Emissão, incluídas as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, sendo que a presente comissão será suportada pela Subclasse A, sem qualquer aumento ao valor de emissão das Cotas a serem integralizadas pelos Investidores das Cotas Subclasse A; e
- (iv) Comissão de Sucesso: no valor equivalente ao percentual indicado e variável conforme tabela abaixo, incidente sobre o valor total efetivamente subscrito e integralizado de Cotas Subclasse A, com base no Preço de Emissão, incluídas as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, e estritamente aplicável aos Investidores das Cotas Subclasse A, sendo que a presente comissão será suportada pela Subclasse A, sem qualquer aumento ao valor de emissão das Cotas a serem integralizadas pelos Investidores das Cotas Subclasse A:

Valor das Cotas subscritas (Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B)	Percentual da Comissão de Sucesso (incidente sobre o valor total de subscrição das Cotas Subclasse A)
Abaixo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (exclusive)	0 (zero)
Acima de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (inclusive)	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)

Nenhuma outra remuneração será devida ou paga ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato ou nos demais Documentos da Oferta, além daquela prevista no item acima, sem prejuízo da Remuneração de Descontinuidade.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Classe ao Coordenador Líder, no âmbito do Contrato de Distribuição serão integralmente suportados pela Classe, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Caso tais valores não sejam suficientes, estes deverão ser pagos com recursos da Classe. Sem prejuízo de quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

As disposições contidas acima deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, resilição, resolução ou término 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	Base R\$ ²	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Estruturação	1.950.000,00	1,63%	16,25	1,63%
Tributos sobre a Comissão de Estruturação	208.273,38	0,17%	1,74	0,17%
Comissão de Distribuição	1.500.000,00	1,25%	12,50	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	160.210,29	0,13%	1,34	0,13%
Comissão de Incentivo	300.000,00	0,25%	2,50	0,25%
Tributos sobre a Comissão de Incentivo	32.042,06	0,03%	0,27	0,03%
Assessores Legais	310.000,00	0,26%	2,58	0,26%
Tributos sobre os Assessores Legais	40.748,32	0,03%	0,34	0,03%
CVM - Taxa de Registro	45.000,00	0,04%	0,38	0,04%
B3 - Taxa de Registro	37.500,00	0,03%	0,31	0,03%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	5.218,50	0,00%	0,04	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	150.000,00	0,13%	1,25	0,13%
TOTAL	4.738.992,55	3,95%	39,50	3,95%

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

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte 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.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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

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 dos Ativos-Alvo, a Classe e o FII Master, 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.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

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

Regulamento do Fundo

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 “CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada).

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

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 1ª (primeira) emissão de Cotas, 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 “CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de 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, 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.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administradora e Escriturador	BANCO DAYCOVAL S.A. Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista CEP 01.311-200, São Paulo - SP Telefone: (11) 3138-1623 (11) 3138-1678 E-mail: adm.fii@bancodaycoval.com.br
Gestora	CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA. Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Torre A, 5º andar, conj. 52, sala 05 Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo - SP Telefone: (11) 2161-1800 E-mail: ri@catuaiasset.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. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907 São Paulo - SP Telefone: (11) 3027-2237
Assessor Legal do Coordenador Líder	DEMAREST ADVOGADOS Av. Pedroso de Moraes, 1201 - Pinheiros, São Paulo - SP CEP 05419-001, São Paulo, SP Telefone: (11) 3356-1800
Assessor Legal do Fundo	CAMPOS MELLO ADVOGADOS Av. dos Tajurás, 333 – 3º andar – Cidade Jardim CEP 05670-000, São Paulo - SP Telefone (11) 3077-3500
Escriturador e Custodiante	BANCO DAYCOVAL S.A. Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista CEP 01.311-200, 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 à 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 09 de junho de 2026, sob os nº 0326139 e 0016170, respectivamente, 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 pelas 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.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável.

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas 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 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como das demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração que se inicia na data da primeira integralização de Cotas e se encerra em 20 de maio de 2032, podendo ser prorrogado em até 1 ano, a exclusivo critério da Gestora, ou antecipado, caso o prazo de duração do FII Master seja prorrogado ou antecipado, conforme o caso.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

Para fins do disposto nesta Seção, 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.

O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do Cotista.

Compete ao Cotista manter a Administradora atualizado 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.

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

Público-alvo do Fundo e do FII Master

Investidores Qualificados.

O FII Master, no qual a Classe investe preponderantemente, é destinado a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.

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 no FII Master, observada a sua Política de Investimento.

A parcela remanescente do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo da Classe 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 da Classe, 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) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária (“**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 por empresa a elas ligada, incluindo o FII Master, 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 e conforme descrito no Regulamento, se for o caso. Os critérios de concentração deverão ser observados pela Gestora e/ou pela Administradora, conforme aplicável, diariamente e previamente a cada aquisição de Ativos-Alvo da Classe.

Taxa Global e Demais Encargos

Taxa Global

A Classe está sujeita ao pagamento de uma taxa global (“Taxa Global”), nos termos da Resolução CVM 175 e das Regras e Procedimentos do Código de Administração e Gestão de Recursos da ANBIMA. A Taxa Global corresponde à remuneração total devida pela Classe, considerados conjuntamente: (i) a taxa de administração e (ii) a taxa máxima de distribuição. Para referência, a remuneração devida à Gestora é cobrada exclusivamente no âmbito do FII Master, conforme indicado abaixo.

A Taxa Global não é expressa em um percentual único sobre o patrimônio líquido, sendo apurada pela soma de parcelas calculadas sobre bases distintas, quais sejam: (i) a taxa de administração, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe; e (ii) a taxa máxima de distribuição, correspondente a parcela da taxa de gestão do FII Master de que trata os itens abaixo. Os percentuais aplicáveis a cada parcela e a respectiva abertura por prestador de serviço constam da Plataforma de Transparência de Taxas.

A composição da Taxa Global entre a taxa de administração e a taxa máxima de distribuição, de forma segregada por prestador de serviço, não consta do Regulamento, podendo ser consultada na Plataforma de Transparência de Taxas, na forma do aviso abaixo:

“Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviço, acesse a Plataforma de Transparência de Taxas no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.”

As parcelas da Taxa Global 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 da Primeira Integralização.

Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pela Classe aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global.

A Taxa Global não compreende os demais encargos do Fundo ou da Classe, que serão debitados diretamente do Patrimônio Líquido.

A Taxa Global não compreende as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no Anexo da Classe, de modo que a Classe deverá arcar também com a taxa de administração, a taxa de gestão e a taxa de performance do FII Master, conforme indicados abaixo. A destinação de parcela da taxa de gestão do FII Master à remuneração da distribuição não constitui custo adicional para a Classe ou para os Cotistas, sendo deduzida do valor total da referida taxa de gestão e a esta limitada, de modo que tal parcela, embora componha a Taxa Global, não se soma à taxa de gestão do FII Master.

Taxas devidas aos Prestadores de Serviços Essenciais no Âmbito da Subclasse F do FII Master

Taxa de Administração do FII Master

No âmbito da Subclasse F do FII Master é devido à Administradora pela classe o pagamento da taxa de administração de até 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FII Master, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FII Master, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

Taxa de Gestão do FII Master

No âmbito da Subclasse F do FII Master é devido à Gestora pela Classe o pagamento da taxa de gestão de até (I) durante o período de investimento do FII Master: (a) 1% a.a. (um por cento ao ano), incidente sobre o patrimônio líquido do FII Master e (b) 1% a.a. (um por cento ao ano) sobre o total do capital subscrito do FII Master; e (II) durante o período de desinvestimento do FII Master: 2% a.a. (dois por cento ao ano), incidente sobre o patrimônio líquido do FII Master.

As parcelas da taxa de gestão do FII Master relativas ao período de investimento e ao período de desinvestimento não são cumulativas entre si, aplicando-se, em cada momento, exclusivamente a parcela correspondente ao período então vigente. A taxa de gestão indicada no item acima corresponde ao seu valor total, do qual a parcela destinada à distribuição (compreendida na Taxa Global, nos termos do item 5.1.1) é deduzida, não havendo soma entre ambas.

Taxa de Performance do FII Master

Adicionalmente às taxas devidas pela Classe pelo investimento no FII Master conforme itens acima, a Classe deverá, caso aplicável, pagar à gestora do FII Master uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) sobre a rentabilidade auferida pelos cotistas do FII Master que vier a exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa de correção abaixo, de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{Total} Pfee = 20\% * [V_A - (1 + taxa\ de\ correção) * V_B]$$

Taxa de correção = Variação do IPCA/IBGE, acrescido de um spread 7% (sete por cento) ao ano, *pro rata temporis* (*hurdle*).

Tendo em vista a data de apuração da taxa de performance do FII Master, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas do FII Master.

Para os fins deste cálculo, consideram-se efetivamente distribuídos os Proventos (conforme definido no regulamento do FII Master), assim entendidos os rendimentos e as amortizações de principal efetivamente pagos aos Cotistas.

Va = Valores efetivamente distribuídos aos cotistas do FII Master atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$V_A = \sum_i^N Proventos_i * Taxa\ de\ correção_i$$

M = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento; e

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas do FII Master durante o prazo de duração do FII Master.

Taxa Máxima de Custódia

Será devida pela Classe ao Custodiante uma Taxa Máxima de Custódia pela prestação dos serviços de custódia dos Ativos no valor de R\$1.000,00 (mil reais); sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

A Taxa Máxima de Custódia não está incluída na Taxa Global e deverá ser paga diretamente ao Custodiante.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

A Classe não terá taxa de ingresso ou taxa de saída.

Demais Taxas

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, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

Política de amortização e de distribuição de resultados

Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da Classe.

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.

A Administradora poderá distribuir aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, se houver, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete elaborado para este fim, restando claro que a Administradora deverá distribuir, no mínimo semestralmente, aos Cotistas, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, 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.

A Classe adotará o método “Lucro Caixa” para distribuição de rendimentos.

Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas a qualquer momento, a critério da Administradora, até o 20º (vigésimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, 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 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 aos rendimentos de que trata o item acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas, no dia em que o anúncio da distribuição de rendimentos for publicado de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Quaisquer pagamentos de proventos aos Cotistas a título de amortização, realizados por meio da B3, deverão abranger, proporcionalmente e sem direito de preferência ou prioridade, todas as Cotas eletronicamente custodiadas na B3, observados os prazos e procedimentos da B3.

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

Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar 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 e Matérias Qualificadas

A Assembleia Especial de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe, na forma da Resolução CVM 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre as matérias indicadas no quadro de matérias e quóruns constante desta Seção.

Todas as decisões em Assembleia Especial deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Anexo ao Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Especial ("**Maioria Simples**").

Cabe à Administradora informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Sempre que for convocada assembleia geral ou especial de cotistas do FII Master para deliberar sobre matérias cuja aprovação ou rejeição possa impactar os direitos ou interesses dos Cotistas ("**Matérias Qualificadas**"), incluindo, mas não se limitando a: (i) a alteração do regulamento que resulte em prejuízos e/ou restrições de direitos aos Cotistas, (ii) a alteração da política de investimento, (iii) a substituição ou destituição da Gestora, (iv) a aprovação dos atos que configurem potenciais conflitos de interesses com a Gestora, (v) a prorrogação do prazo de duração do FII Master em prazo superior à prorrogação estabelecida nos itens 3.1 do Regulamento e 2.1 do Anexo, (vi) a alteração das características das cotas do FII Master detidas pela Classe previstas no respectivo apêndice da subclasse F do FII Master, (vii) o aumento de qualquer taxa e/ou remuneração devida à Gestora, (viii) o aumento das taxas do FII Master, especialmente considerando as taxas relacionadas à subclasse F, todos com relação ao FII Master, a Gestora deverá, com antecedência mínima razoável que permita o cumprimento dos prazos de convocação previstos no Regulamento, requisitar à Administradora a convocação de Assembleia para que os Cotistas deliberem sobre a orientação de voto a ser seguida pela Gestora na referida assembleia do FII Master.

Quadro de matérias de competência privativa da Assembleia e respectivos quóruns de deliberação (item 12.1 da Parte Geral do Regulamento)

É de competência privativa da Assembleia:

<u>Matéria</u>	<u>Quórum de Deliberação</u>
(i) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ii) destituição da Gestora com Justa Causa (conforme definido no Regulamento) e nomeação de seu substituto, ou sobre a nomeação do substituto da Gestora em caso de renúncia ou descredenciamento;	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
(iii) destituição da Gestora sem Justa Causa e nomeação de seu substituto, ou sobre a nomeação do substituto da Gestora em caso de renúncia ou descredenciamento;	75% (setenta e cinco por cento) dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem 75% (setenta e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas
(iv) destituição ou substituição da Administradora e a nomeação da substituta da Administradora em caso de renúncia ou descredenciamento;	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.
(v) deliberar sobre a substituição do Custodiante ou da consultoria especializada, se aplicável;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(vi) emissão e distribuição de novas Cotas, incluindo sobre a existência de direito de preferência para os Cotistas;	50% (cinquenta por cento) dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas
(vii) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação, a dissolução ou a liquidação da Classe;	75% (setenta e cinco por cento) dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem 75% (setenta e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas
(viii) alterar o Regulamento nas matérias que não estejam sujeitas a deliberação específica nos termos deste item;	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.
(ix) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(x) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e/ou do Fundo e as demais alternativas previstas no item 11 do Regulamento;	75% (setenta e cinco por cento) dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas.

(xi) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;	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.
(xii) 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 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
(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;	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.
(xiv) deliberar sobre a elevação da Taxa Global ou da remuneração devida à consultoria especializada, conforme o caso;	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.
(xv) elevação de qualquer matéria relacionada à remuneração dos prestadores de serviços, conforme existentes;	50% (cinquenta por cento) dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas
(xvi) 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.	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, serão 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 de balcão 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 remuneração devida a prestadores de serviços e a eventual consultoria especializada, conforme aplicável.

Política de Voto

A Gestora, em relação a esta Classe, adota política de exercício de direito de voto, disponível na página da Gestora na rede mundial de computadores em: <https://www.catuaiasset.com.br/documentos/>

Perfil 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.

Perfil da Gestora

Desde 2018, a Gestora atua como gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário, conduzida por equipe com extenso **track record**. 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, entre eles, ativos irreplicáveis 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 **multi-family offices** e distribuidores.

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 Definitivo. 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 Definitivo 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, como regra, 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 CMN/CVM nº 13, de 3 de dezembro de 2024 (“**RC CMN 13**”). 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 COFINS¹).

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.

OS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO À CLASSE, BEM COMO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTES.

¹ No contexto da reforma tributária do consumo, o PIS e a COFINS estarão extintos a partir do mês de janeiro de 2027. Essas contribuições serão substituídas pelo IBS e pela CBS, de forma gradual, até o final da fase de transição da reforma, no mês de dezembro de 2032.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO II	REGULAMENTO
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	REGULAMENTO DO FUNDO DI
ANEXO V	INFORME ANUAL DO FUNDO
ANEXO VI	MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE ALTERAÇÃO DO DAYCOVAL D93 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 67.223.988/0001-29

("Fundo")

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber, **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, CEP 01311-200, 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 05 de dezembro de 2019, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo ("Administradora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social;

DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 72.027.832/0001-02, 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 8.056 de 02 de dezembro de 2004, na qualidade de atual gestora do Fundo, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Gestora Renunciante"); e

CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Torre A, 5º andar, conjunto 52, sala 05, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 29.976.481/0001-57, 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 16.525, de 06 de agosto de 2018, na qualidade de nova gestora do Fundo ("Nova Gestora" ou simplesmente "Gestora"), atuando, a Administradora e a Nova Gestora, na qualidade de prestadores de serviços essenciais responsáveis, respectivamente pela administração fiduciária e pela gestão da carteira do Fundo ("Prestadores de Serviços Essenciais").

CONSIDERANDO QUE:

- (I) o Fundo encontra-se devidamente constituído por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do D93 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", celebrado em 08 de junho de 2026 pela Administradora e pela Gestora Renunciante, ocasião em que também foi aprovado o regulamento do Fundo ("Regulamento");
- (II) até a presente data, o Fundo não possui cotistas e tampouco patrimônio líquido;
- (III) a Gestora Renunciante apresentou sua renúncia às funções de gestão do Fundo, a qual foi devidamente aceita pela Administradora.

RESOLVEM os Prestadores de Serviços Essenciais, por meio deste Instrumento de Deliberação Conjunta:

- (i) alterar a denominação do Fundo para "**CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**", que será regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668/93"), pelos termos e condições da parte geral e do anexo normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), nos termos da versão vigente do Regulamento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Deliberação Conjunta;
- (ii) alterar a denominação da classe única de cotas do Fundo, que passará a ser denominada "**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE**

Página 1 de 59

LIMITADA ("Classe");

(iii) aprovar, pela Administradora, em nome do Fundo, nos termos do Regulamento e da Resolução CVM 175, a destituição de **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek 1909, Corp Tower, Torre Norte, 8º Andar, Conj. 81, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, da função de Auditor Independente do Fundo, sendo certo que a Administradora, conforme recomendação da Nova Gestora, providenciará, quando oportuno e conforme os normativos aplicáveis, a contratação de novo prestador de serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo;

(iv) especificamente no caso da Administradora, em conjunto com a Gestora Renunciante, aprovar a transferência da gestão de recursos do Fundo para a Nova Gestora, nos termos da Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo que a Gestora Renunciante, neste ato, outorga ao Fundo a mais ampla, irrevogável e irretratável quitação a todos os valores devidos pelo Fundo a ela;

(v) aprovar a contratação da Nova Gestora para exercer as funções de gestão de recursos do Fundo, em substituição à Gestora Renunciante;

(vi) aprovar a criação de 2 (duas) subclasses de cotas da Classe, sendo: **(a)** cotas da subclasse A, cujas características estão descritas no apêndice A do anexo descritivo da Classe ("Subclasse A" e "Apêndice A", respectivamente); e **(b)** cotas da subclasse B, cujas características estão descritas no apêndice B do anexo descritivo da Classe ("Subclasse B" e "Apêndice B", respectivamente e, quando em conjunto com a Subclasse A, as "Subclasses");

(vii) ratificar e aprovar, respectivamente, a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe:

a) custódia, escrituração, tesouraria e controladoria: **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, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.

b) intermediar a Oferta (conforme definido abaixo): **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder").

(viii) aprovar a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe ("Primeira Emissão") de inicialmente, 120.000 (cento e vinte mil) cotas da Subclasse A e/ou da Subclasse B (em conjunto, "Cotas"), em sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas da Subclasse A será abatida da quantidade total de Cotas da Subclasse B e vice-versa, que será objeto de oferta pública de distribuição primária, destinada a investidores qualificados, conforme definição do art. 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados" e "Resolução CVM 30", respectivamente), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), observadas as principais características da Oferta indicadas abaixo:

- (a) **Rito de Registro:** a Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, “b”, da Resolução CVM 160.
- (b) **Forma de Colocação das Cotas:** o Coordenador Líder realizará a distribuição da totalidade das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, inclusive as Cotas eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de Lote Adicional, conforme plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto nos artigos 82 e 83 da Resolução CVM 160, de acordo com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislação aplicável.
- (c) **Público-Alvo:** Investidores Qualificados, observado o disposto no Regulamento, sendo que: (a) para as Cotas da Subclasse A, o montante mínimo para aplicação por cada Cotista Subclasse A é de R\$ 1.000,00 (mil reais); e (b) para as Cotas da Subclasse B, o montante mínimo para aplicação por cada Cotista Subclasse B é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais);
- (d) **Preço de Emissão:** preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota;
- (e) **Montante Inicial e Quantidade Inicial de Cotas:** o montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), correspondente a 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, com base no Preço de Emissão, em sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas da Subclasse A será abatida da quantidade total de Cotas da Subclasse B e vice-versa (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido abaixo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo);
- (f) **Distribuição parcial e Montante Mínimo da Oferta:** será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o montante mínimo da oferta, correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), com base no Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito 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;
- (g) **Lote Adicional:** o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até 30.000 (trinta mil) Cotas, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, equivalente a até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Lote Adicional”), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, equivalente a até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Montante Total da Oferta”), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à CVM, a exclusivo critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;
- (h) **Período de Distribuição:** a subscrição das Cotas 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 (“Período de Distribuição”);
- (i) **Depósito para Distribuição:** as Cotas 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 da B3 (“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;

(j) **Outras Disposições:** as demais características da Primeira Emissão e das Cotas encontram-se descritas nos documentos da Oferta, inclusive no “*Prospecto Definitivo da 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*” (“Prospecto”).

(ix) aprovar a reforma integral do novo Regulamento, incluindo os seus anexos, apêndices e complementos, modificando capítulos, artigos e parágrafos, que passará a vigorar nos termos do Anexo I ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta;

(x) submeter a registro na CVM o presente Instrumento de Deliberação Conjunta, conforme disposto na Lei 8.668/93 e na Resolução CVM 175; e

(xi) realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Deliberação Conjunta terão os significados que lhes for atribuído no Regulamento e/ou no prospecto da Primeira Emissão.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado eletronicamente.

São Paulo, 01 de julho de 2026.

BANCO DAYCOVAL S.A.
Administradora

DocuSigned by
Celina Sodré Lopes França
Assinado por: CELINA SODRÉ LOPES FRANÇA/34017032850
CPF: 34017032850
DataHora da Assinatura: 03/07/2026 | 12:04:40 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB G3
v3.2008082.0000.E

Nome: Celina Sodré Lopes França
CPF: 34017032850

DocuSigned by
Karine Ralheonco Amorim de Sá
Assinado por: KARINE RALHEONCO AMORIM DE SA/42803702096
CPF: 42803702096
DataHora da Assinatura: 03/07/2026 | 16:10:33 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A3
C: BR
Emissor: AC SyngentaID Multipla
v3.2008082.0000.E

Nome: Karine Ralheonco Amorim de Sá
CPF: Procuradora

DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.
Gestora Renunciante

DocuSigned by
Pedro Henrique Ferreira Martins
Assinado por: PEDRO HENRIQUE FERREIRA MARTINS/47807085835
CPF: 47807085835
DataHora da Assinatura: 03/07/2026 | 14:37:48 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEPEN RFB v5
v3.2008082.0000.E

Nome: Pedro Henrique Ferreira Martins
CPF: 47807085835

DocuSigned by
Jaques Iglicky
Assinado por: JAQUES IGICKY/83836608715
CPF: 83836608715
DataHora da Assinatura: 03/07/2026 | 08:40:10 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB G3
v3.2008082.0000.E

Nome: Jaques Iglicky
CPF: 83836608715

CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestora

DocuSigned by
Alfredo Khouri Junior
Assinado por: ALFREDO KHOURI JUNIOR/02217911910
CPF: 02217911910
DataHora da Assinatura: 03/07/2026 | 14:46:27 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB G3
v3.2008082.0000.E

Nome: Alfredo Khouri Junior
CPF: 02217911910

Página 4 de 59

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Ao Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do Regulamento do Daycoval D93 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

REGULAMENTO DO CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ Nº 67.223.988/0001-29)

*(Restante da página intencionalmente em branco
O novo Regulamento segue na página seguinte.)*

D



REGULAMENTO

DO

CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ Nº 67.223.988/0001-29



PARTE GERAL
DO REGULAMENTO DO CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

O **CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos do Código Civil, da Lei nº 8.668, pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento.

1. GLOSSÁRIO

1.1 Os termos e expressões utilizados no Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos neste item 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, CEP 01311-200, 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 é parte integrante do Regulamento.
“Apêndice A”	Apêndice descritivo das Cotas Subclasse A.
“Apêndice B”	Apêndice descritivo das Cotas Subclasse B.
“Apêndices	Apêndice A e B, em conjunto.
“Assembleia”	Assembleia geral ou especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
“Ativo-Alvo”	Cotas da Subclasse F de emissão da “Classe Única do CF4 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” , inscrita no CNPJ sob o nº 65.838.122/0001-05 (“FII Master”).
“Ativos Financeiros de Liquidez”	Ativos financeiros não relacionados a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no item 6.2 do Anexo.
“Ativos”	São os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros de Liquidez que compõem a carteira da Classe, conforme definidos no item 6.1 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, sociedade com sede no município e Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Capital Subscrito”	Somatório dos valores subscritos pelos Cotistas referente às Cotas mediante celebração de documentos subscrição que tenham sido firmados, sejam eles integralizados ou não.
“Chamada de Capital”	Mecanismo por meio do qual a Administradora, mediante orientação da Gestora, notificará os respectivos Cotistas para que eles integralizem, parcial ou totalmente, as Cotas subscritas de acordo com o respectivo documento de aceitação, nos termos do item 8.14 e seguintes do Anexo.
“Classe”	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“CNPJ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
“Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Complemento I”	Complemento I ao Regulamento, que descreve os principais riscos ao investimento nas Cotas e é parte integrante do Regulamento.
“Cotas”	As cotas emitidas pela Classe, que incluem as cotas da Subclasse A e as cotas da Subclasse B, conjuntamente.
“Cotista Inadimplente”	O Cotista que não integralizar as Cotas subscritas, nas condições estabelecidas neste Regulamento ou no documento de aceitação da Oferta, respeitadas as demais disposições constantes do item 8.19 do Anexo e demais termos da regulamentação vigente.
“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 8.321, de 11 de maio de 2005, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data da Primeira Integralização”	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.

“Demais Prestadores de Serviços”	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e/ou pela Gestora, em nome do Fundo, nos termos do item 4 do Anexo.
“Dia Útil”	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam dia útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o dia útil imediatamente seguinte.
“Escriturador”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, 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, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
“Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido”	Eventos definidos no item 11 do Regulamento cuja ocorrência enseja a imediata verificação, pela Administradora, de se o Patrimônio Líquido está negativo, considerando a responsabilidade limitada dos Cotistas, a depender da natureza das obrigações legais que ensejaram o Patrimônio Líquido Negativo.
“FII”	Fundo de investimento imobiliário constituído nos termos do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.
“Fundo DI”	classe única de cotas de fundo de investimento a ser constituída para receber os recursos dos investidores da Subclasse A, com o objetivo de viabilizar o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital.
“Fundo”	CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.
“Gestora”	CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS 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 16.525, de 06 de agosto de 2018, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Torre A, 5º andar, conjunto 52, sala 05, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 29.976.481/0001-57, ou a sua sucessora a qualquer título.
“Investidores Autorizados”	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21.
“IPCA/IBGE”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Justa Causa”	Significa hipóteses de: (i) a prática ou constatação de atos ou situações, por parte da Gestora, com culpa grave, fraude, má-fé ou dolo em violação substancial no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento ou da legislação e

regulamentação aplicáveis da CVM, conforme determinado por decisão colegiada **(a)** não sujeita a recurso com efeito suspensivo *ex lege*, ou ainda, **(b)** que não seja objeto de recurso ao qual seja atribuído efeito suspensivo em até 30 (trinta) Dias Úteis após a divulgação da decisão colegiada na forma da lei; **(ii)** o cometimento de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro pela Gestora, conforme determinado por decisão cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal; **(iii)** descredenciamento permanente da Gestora pela CVM como gestora de carteira de valores mobiliários; **(iv)** pedido de autofalência ou a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora, ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei 11.101”); **(v)** qualquer descumprimento das regras da legislação nacional relacionada à anticorrupção e/ou suas futuras regulamentações pela Gestora, conforme determinado por decisão cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal; **(vi)** descumprimento de qualquer das atribuições da Gestora com relação às atividades a serem desempenhadas no âmbito do FII Master; ou **(vii)** descumprimento de atribuições da Gestora com relação a convocação de assembleia para deliberar sobre as Matérias Qualificadas, nos termos do item 5.14 da parte geral do Regulamento.

“Lei 8.668”

Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

“Matérias Qualificadas”

As matérias de competência da assembleia geral e/ou especial de cotistas do FII Master cuja aprovação ou rejeição possa impactar os direitos ou interesses dos Cotistas, conforme descritas no item 5.14 da parte geral do Regulamento.

“Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital”

Mecanismo pelo qual os Cotistas Subclasse A atendem a cada Chamada de Capital, mediante a amortização proporcional das cotas que possuem no Fundo DI.

“Patrimônio Líquido”

Patrimônio líquido da Classe, ou seja, soma do disponível ao valor da carteira, acrescido dos valores a receber, subtraídas as exigibilidades.

“Período de Desinvestimento”

Contado do fim do Período de Investimento até a liquidação da Classe.

“Período de Investimento”

Até 15 de maio de 2030, podendo o seu término ser antecipado a qualquer momento à critério exclusivo da Gestora, sem a necessidade de realização de Assembleia.

“Política de Investimento”

Política de investimento descrita no item 5.8 do Anexo.

“Prazo de Duração do Fundo”

Prazo de duração do Fundo ou da Classe, nos termos do item 3.1 do Regulamento e item 2 do Anexo.

“Prestadores de Serviços Essenciais”	Em conjunto, a Administradora e a Gestora.
“Primeira Emissão”	Primeira emissão de Cotas, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 8.3 e seguintes do Anexo.
“Regulamento”	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo e os Apêndices.
“Representante dos Cotistas”	1 (um) representante que poderá ser nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos Artigos 20 a 24 da Resolução CVM nº 175/22.
“Resolução CVM nº 160/22”	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 175/22”	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 30/21”	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“SELIC”	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“Subclasse A”	Subclasse devidamente descrita no Apêndice A.
“Subclasse B”	Subclasse devidamente descrita no Apêndice B.
“Subclasses”	Subclasse A e Subclasse B, em conjunto.
“Taxa Global”	Remunerações devida nos termos do item 5.1 do Anexo.
“Taxa Máxima de Custódia”	Remuneração devida nos termos do item 5.9 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 nº 175/22.

2.2 O Fundo é constituído com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio da Classe a qualquer subclasse de Cotas.

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

2.2.2 O Fundo não poderá emitir novas classes de cotas.

2.3 O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerramento em 31 de dezembro cada ano.

3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O Fundo terá prazo de duração que se inicia na data da primeira integralização de Cotas e se encerra em 20 de maio de 2032, podendo ser prorrogado em até 1 ano, a exclusivo critério da Gestora ou antecipado, caso o prazo de duração do FII Master seja prorrogado ou antecipado, conforme o caso.

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.

4.3 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão.

5. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Obrigações da Administradora

5.1 O Fundo será administrado pela Administradora. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, a Administradora tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes à Gestora.

5.2 A Administradora deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

5.3 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) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.

5.4 A Administradora, em nome e por conta do Fundo, 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, sendo os respectivos custos e despesas considerados encargos do Fundo e por este suportados: (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e (b) custódia de ativos financeiros.

5.5 A Administradora tem amplos poderes para: (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe; (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe; (c) abrir e movimentar contas bancárias; (d) representar a Classe em juízo e fora dele; (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado

organizado; e (f) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175.

5.6 Os poderes constantes acima são outorgados à Administradora pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no documento de aceitação, termo de adesão ao Regulamento, ou, ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial às disposições relativas à Política de Investimento.

5.7 A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, ao FII Master e aos Cotistas.

5.8 A Administradora e a Gestora terão as atribuições que lhe sejam cabíveis nos termos do Regulamento e do regulamento do FII Master, especialmente em relação aos Imóveis (conforme definido no regulamento do FII Master) e demais ativos detidos pelo FII Master.

Obrigações da Gestora

5.9 A Gestora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Ativos Alvo, quando for o caso, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, conforme aplicável, dos Ativos Alvo que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

5.10 A gestão da carteira da Classe será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez, conforme disposto neste Regulamento.

5.11 A Gestora, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, detém amplos poderes para praticar todos os atos necessários à gestão do Fundo e da Classe, incluindo, sem limitação, a aquisição de ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

5.12 Compete à Gestora negociar os Ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.

5.13 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, à 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.

5.14 Sempre que for convocada assembleia geral ou especial de cotistas do FII Master para deliberar sobre matérias cuja aprovação ou rejeição possa impactar os direitos ou interesses dos Cotistas (“Matérias Qualificadas”), incluindo, mas não se limitando a: (i) a alteração do regulamento que resulte em prejuízos

e/ou restrições de direitos aos Cotistas, (ii) a alteração da política de investimento, (iii) a substituição ou destituição da Gestora, (iv) a aprovação dos atos que configurem potenciais conflitos de interesses com a Gestora, (v) a prorrogação do prazo de duração do FII Master em prazo superior à prorrogação estabelecida nos itens 3.1 do Regulamento e 2.1 do Anexo, (vi) a alteração das características das cotas do FII Master detidas pela Classe previstas no respectivo apêndice da subclasse F do FII Master, (vii) o aumento de qualquer taxa e/ou remuneração devida à Gestora, (viii) o aumento das taxas do FII Master, especialmente considerando as taxas relacionadas à subclasse F, todos com relação ao FII Master, a Gestora deverá, com antecedência mínima razoável que permita o cumprimento dos prazos de convocação previstos neste Regulamento, requisitar à Administradora a convocação de Assembleia para que os Cotistas deliberem sobre a orientação de voto a ser seguida pela Gestora na referida assembleia do FII Master.

5.15 A Gestora deverá, na medida do possível e conforme as informações disponibilizadas pelo FII Master, comunicar aos Cotistas e à Administradora a pauta das matérias a serem deliberadas na assembleia do FII Master, bem como quaisquer informações relevantes para a tomada de decisão pelos Cotistas.

Vedações

5.16 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 nº 175/22 e por este Regulamento;
- (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;
- (g) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (h) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (i) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (j) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora ou Gestora; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido; **(3)** a Classe e o Representante dos Cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;
- (k) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe ou por seus Cotistas, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM;

- (l) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (m) 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
- (n) 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.

5.17 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.

5.18 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia, conforme disposto na Resolução CVM nº 175/2022 e outras regulamentações e decisões da CVM, conforme o caso.

Responsabilidades

5.19 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 nº 175/22 e do item 4 do Anexo.

5.19.1 Para fins do item 5.19 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(a)** na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** no Regulamento, incluindo o Anexo e os Apêndices; **(c)** no acordo operacional celebrado entre a Gestora e a Administradora; e **(d)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

5.20 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 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.

5.21 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.

5.21.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

5.22 Não há solidariedade entre os prestadores 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.

6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

6.1 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 imobiliários, 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.

6.1.1 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no item 11.1 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

6.2 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.

6.2.1 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.

6.2.2 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 (i) a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e (ii) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

6.2.3 No tocante ao disposto no item 6.2.2 (ii) acima, 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, cabe à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

6.2.4 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 6.2 acima.

6.2.5 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 6.2 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.

6.3 Enquanto uma nova Gestora não for aprovada pelos Cotistas, nenhuma aquisição ou alienação de Ativos poderá ser realizada pela Classe, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pela Classe ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais.

6.4 Caso a Administradora renuncie às suas funções, sem a ocorrência de Justa Causa, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

6.5 Caso a Assembleia referida no item 6.2 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.

6.5.1 Se **(a)** a Assembleia prevista neste item 6.5, 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 6.2.2 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.

6.6 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.

6.7 Nas hipóteses previstas no item 6.2.2 acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe.

6.8 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 nº 175/22, 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 ou da Classe, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

6.9 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.

6.10 No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

6.11 Ocorrido qualquer dos eventos de Justa Causa, a Assembleia poderá deliberar pela substituição da Gestora por Justa Causa, observado o quórum disposto neste Regulamento, caso em que a Administradora convocará a Assembleia, para deliberação nesse sentido pelos Cotistas.

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

7. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

7.1 A contratação dos Demais Prestadores de Serviços, pela Administradora e/ou pela Gestora observará o disposto no Anexo referente à Classe.

8. ENCARGOS

8.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;
- (g) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo, da Classe e dos Prestadores de Serviços Essenciais, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) honorários e despesas de advogados contratados para a elaboração ou a revisão de documentos relativos ao Fundo ou à distribuição pública das Cotas de qualquer subclasse ou série;
- (i) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos integrantes da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo ou da Classe no exercício de suas respectivas funções;

- (j) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (k) despesas com a realização da Assembleia;
- (l) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação do Fundo e da Classe, incluindo os custos relacionados com taxas governamentais, como a taxa da CVM, a contratação de terceiros para a estruturação e constituição da Classe e do Fundo;
- (m) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os Ativos;
- (n) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe;
- (o) despesas sobre a distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado de balcão, se aplicável, incluindo, mas sem se limitar, às despesas relacionadas com taxas necessárias para a realização da distribuição e admissão à negociação em mercado de balcão, comissionamento referente ao prestador de serviço responsável pela distribuição das Cotas, a contratação de terceiros para realizar qualquer ato relacionado com a referida distribuição das Cotas, bem como relacionada com a captação dos recursos para fins da distribuição;
- (p) Taxa Global;
- (q) Taxa de performance (se aplicável);
- (r) na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, na taxa de gestão ou na taxa de performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, montantes devidos aos fundos investidores;
- (s) Taxa máxima de distribuição e Taxa Máxima de Custódia, se aplicável;
- (t) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas, se aplicável;
- (u) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e do Regulamento;
- (v) despesas com a contratação da agência classificadora de risco, se houver;
- (w) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:
 - (1) consultoria especializada;
 - (2) formador de mercado para as Cotas.
- (x) gastos decorrentes de avaliações aos Ativos que sejam obrigatórias;
- (y) gastos relacionados com a aquisição, alienação, investimento ou desinvestimento dos Ativos, o qual inclui, sem limitação, todo e qualquer custo e despesa com *due diligence*, auditoria, publicidade, marketing, legalização, formalização, estruturação, regularização e comercialização, incluindo gastos e despesas relacionados com a contratação de terceiros para estas finalidades; e

(z) honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante dos Cotistas, conforme previstas no artigo 20, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

8.2 Qualquer despesa que não esteja prevista no item 8.1 acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

8.2.1 Caso a Gestora ou a Administradora arque com qualquer encargo previsto no item 8.1 acima, o Fundo deverá reembolsar o respectivo Prestador de Serviço Essencial em até 3 (três) Dias Úteis a contar do envio pelo respectivo prestador do comprovante de pagamento do referido encargo.

8.3 Sem prejuízo do disposto no item 8.2.1 acima e independentemente de ratificação pela Assembleia, as despesas previstas na Resolução CVM nº 175/22 incorridas pela Administradora e/ou Gestora para a constituição do Fundo, seu registro na CVM e/ou realização da oferta e distribuição de Cotas, bem como anteriores a estes eventos, serão passíveis de reembolso pelo Fundo, desde que incorridas nos 12 (doze) meses anteriores à data da concessão do registro de funcionamento do Fundo na CVM e incorridas para a constituição do Fundo, seu registro na CVM e realização da oferta e distribuição das Cotas, tais como, mas não se limitando, a honorários advocatícios, consultores, despachantes, assessores financeiros, custos com laudo de avaliação, estudos técnicos, divulgação, publicidade ou *marketing* geral da constituição do Fundo, custos relacionados com a distribuição das Cotas no âmbito de suas ofertas, custos com cartórios e/ou outras entidades relacionadas ao registro do Fundo e da primeira emissão de Cotas, se aplicável, custos de taxas regulatórias ou legais aplicáveis para registro na CVM, oferta das Cotas ou eventual outra entidade e demais custos especificamente incorridos de boa-fé pela Gestora. Nesta hipótese, os respectivos comprovantes das despesas devem ser passíveis de serem auditados no momento em que forem elaboradas as demonstrações contábeis do exercício social do Fundo.

8.4 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.

8.5 Caso assim permitido pela legislação em vigor, poderão ser considerados como encargo do Fundo, nos termos do artigo 117, inciso VII, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do item 8.1(g) 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, quando figurarem: **(a)** no polo passivo ou ativo de ações judiciais ou procedimentos arbitrais, conjunta e diretamente com o Fundo e a Classe; ou **(b)** isoladamente, no polo passivo de ações judiciais ou procedimentos arbitrais em que, por sua natureza, o Fundo e a Classe devessem responder.

8.6 Caso, por decisão judicial transitada em julgado, reste caracterizada a responsabilidade de qualquer prestador de serviços do Fundo por ter agido dolosamente ou com culpa grave, este deverá ressarcir o Fundo das despesas e valores que tenham sido suportados pelo Fundo, na proporção cabível, em decorrência do disposto no item 8.5 acima.

8.7 Potenciais despesas futuras, de qualquer natureza, decorrentes das situações descritas no item 8.5 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.

8.8 Na hipótese de se deliberar pela liquidação do Fundo, caso existam provisões constituídas nos termos do item acima, e caso assim seja permitido pela regulamentação em vigor, a liquidação do Fundo ficará

condicionada à prévia transferência dos valores provisionados para conta vinculada, em benefício do Prestador de Serviços Essencial que possa vir a arcar com as despesas relacionadas às demandas que levaram a 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.

8.9 Os recursos transferidos para conta vinculada nos termos do item 8.8 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.

8.10 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das emissões de Cotas, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável, ou poderão ser arcadas pelos subscritores das Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas, sendo certo que, no âmbito do FII Master, a Classe arcará exclusivamente com as despesas relacionadas à sua própria emissão.

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

9.1 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.

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

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

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

10. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

10.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe a prática de todos os atos necessários à sua administração, formalização, custódia, negociação e disposição, sempre em cumprimento às decisões de investimento e às orientações da Gestora, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

10.1.1 Compete exclusivamente à Gestora a tomada de decisões de investimento da Classe, incluindo a seleção, aquisição, alienação e manutenção dos ativos integrantes de sua carteira, nos termos da Política de Investimento.

10.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na regulamentação aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

10.3 Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

10.4 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre eventuais imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

11.1 Caso seja verificado pela Administradora e confirmado pela Gestora, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo ou tenham ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, a responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor integral das Cotas Subscritas à luz do disposto no art. 13, inciso II, da Lei nº 8.668 e do art. 7º da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e, consequentemente, a Administradora deverá imediatamente adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 175/22.

11.2 A Administradora, com o auxílio da Gestora, verificará se o patrimônio líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; (ii) 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; (iii) 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; (iv) redução do patrimônio líquido do FII Master, em uma única oportunidade ou de forma acumulada em um período de 180 (cento e oitenta) dias, em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do FII Master apurado na data-base imediatamente anterior ao início do referido período, em razão de qualquer evento que comprometa o valor de realização das cotas do FII Master detidas pela Classe; (v) deliberação de liquidação, dissolução ou incorporação do FII Master; (vi) 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, naquela data de referência; e (vii) pedido de insolvência do FII Master ou da Classe.

11.3 Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora conforme o item 6.1.1 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da parcela da Taxa Global devida à administradora terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

12. ASSEMBLEIA

12.1 É de competência privativa da Assembleia:

<u>Matéria</u>	<u>Quórum de Deliberação</u>
(i) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ii) destituição da Gestora <u>com Justa Causa</u> e nomeação de seu substituto, ou sobre a nomeação do substituto da Gestora em caso de renúncia ou descredenciamento;	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

Página 22 de 59

	mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas
(iii) destituição da Gestora <u>sem Justa Causa</u> e nomeação de seu substituto, ou sobre a nomeação do substituto da Gestora em caso de renúncia ou descredenciamento;	75% (setenta e cinco por cento) dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem 75% (setenta e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas
(iv) destituição ou substituição da Administradora e a nomeação da substituta da Administradora em caso de renúncia ou descredenciamento;	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.
(v) deliberar sobre a substituição do Custodiante ou da Consultoria Especializada, se aplicável;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(vi) emissão e distribuição de novas Cotas, incluindo sobre a existência de direito de preferência para os Cotistas;	50% (cinquenta por cento) dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas
(vii) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação, a dissolução ou a liquidação da Classe;	75% (setenta e cinco por cento) dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem 75% (setenta e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas
(viii) alterar o Regulamento nas matérias que não estejam sujeitas a deliberação específica nos termos deste item;	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.
(ix) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(x) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e/ou do Fundo e as demais alternativas previstas no item 11 acima;	75% (setenta e cinco por cento) dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas.
(xi) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;	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.
(xii) 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 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

(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;	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.
(xiv) deliberar sobre a elevação da Taxa Global ou da remuneração devida à consultoria especializada, conforme o caso;	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.
(xv) elevação de qualquer matéria relacionada a remuneração dos prestadores de serviços, conforme existentes;	50% (cinquenta por cento) dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas
(xvi) 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.	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.

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

12.1.2 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 de balcão 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 remuneração devida a prestadores de serviços e a eventual consultoria especializada, conforme aplicável.

12.1.3 As alterações referidas nos itens 12.1.2 (a) e (b) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no item 12.1.2 (c) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

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

12.3 Nas deliberações da Assembleia que aprovarem operações de incorporação, fusão, cisão ou transformação envolvendo a Classe, é assegurado aos Cotistas que votarem contra a deliberação, que se abstiverem ou que não comparecerem à Assembleia o direito de solicitar o reembolso de suas Cotas.

12.3.1 Considerando que a Classe (i) é constituída sob a forma fechada e investe preponderantemente no FII Master, e (ii) tem na realização de operações de reorganização parte integrante de sua estratégia de investimento, o direito de reembolso de que trata o item 12.3 poderá deixar de ser concedido.

12.3.2 Caso o reembolso seja devido e a Classe não disponha, no prazo do art. 119, §2º, da parte geral da Resolução CVM 175, de recursos ou liquidez suficientes para o respectivo pagamento, o Cotista dissidente passará a ser tratado como credor da Classe até a efetiva quitação do reembolso, ficando ciente (i) da incerteza quanto ao prazo de pagamento, em razão da iliquidez dos Ativos e da prioridade de distribuição de rendimentos aos Cotistas, e (ii) das demais condições inerentes à posição de credor, cabendo à Administradora manter atualizada, mediante esforços razoáveis, a relação cadastral dos credores.

12.4 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 dos 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.

12.4.1 O pedido de convocação da Assembleia pela Gestora, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo Representante dos 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.

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

12.4.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 12.17 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.

12.5 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.

12.5.1 Para efeito do disposto no *caput*, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

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

12.7 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 de balcão em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

12.7.1 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 nº 175/22, 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.

12.7.2 Sempre que a Assembleia for convocada para eleger Representante dos 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 nº 175/22; e

(b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

12.8 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.

12.8.1 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 nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

12.8.2 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.

12.8.3 Caso os Cotistas ou o Representante dos 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.

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

12.10 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.

12.10.1 Os percentuais de que trata o item 12.1 acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

12.11 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
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

12.12 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 12.11(a), acima.

12.12.1 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.

12.12.2 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.

12.12.3 É vedado à Administradora:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 12.12, acima;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 12.12.2, acima.

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

12.14 O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.

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

12.16 Ressalvado o disposto nos itens 12.16.1 e 12.16.2 abaixo, 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.

12.16.1 Adicionalmente ao disposto acima, a vedação de que trata o item 12.16 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 12.16(a) a (e) acima;

(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; ou **(c)** 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 art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme em vigor.

12.16.2 Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata o item 12.16 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

12.17 A Assembleia será realizada de modo exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

12.17.1 A Administradora deverá tomar as medidas para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação dos Cotistas.

12.18 As deliberações da Assembleia poderão ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

12.18.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos deste item 12, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, incluindo a indicação da matéria, com um breve contexto, quando se tratar de Matérias Qualificadas.

12.18.2 Os Cotistas terão, no mínimo, 10 (dez) dias para se manifestar no âmbito da consulta formal.

12.18.3 O voto a ser proferido pela Gestora representando o Fundo ou por um procurador devidamente constituído de acordo com os termos dos documentos constitutivos do Fundo em qualquer Assembleia, incluindo aquelas que tratam de Matérias Qualificadas no âmbito do FII Master, será determinado nos termos deste Regulamento.

12.19 A Gestora, nos termos deste Regulamento, compromete-se a votar nas Assembleias do FII Master, em nome do Fundo, em estrita conformidade com o que for estabelecido nos itens acima.

12.20 O resumo das decisões da Assembleia deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

12.21 A Assembleia 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.

12.22 Aplicam-se à Assembleia especial de cotistas, quando houver, às disposições previstas neste Capítulo 12 do Regulamento quanto às Assembleias gerais de cotistas.

13. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

13.1 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.

13.1.1 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.

13.1.2 Salvo disposição contrária neste Regulamento, o representante de Cotistas deve ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

13.1.3 A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

13.2 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 exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com a Classe; e
- (f) 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.

13.2.1 Cabe ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Administradora, à Gestora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

13.3 Sem prejuízo do previsto no Artigo 22, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175/22, bem como outras a ele aplicáveis nos termos da regulamentação aplicável, 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 nº 175/22;
 - (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; e
 - (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 pelo Representante dos Cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, 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.

13.4 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 13.3(b)(6)(iv), acima.

13.5 O Representante dos Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

13.6 Os pareceres e opiniões do Representante dos 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 13.3(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 nº 175/22 e do artigo 38 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.

13.7 O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

13.8 O Representante dos Cotistas deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas.

13.8.1 O Representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

13.8.2 O Representante dos Cotistas não fará jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, da Classe ou dos Prestadores de Serviços Essenciais, no exercício de tal função.

14. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

14.1 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira da Classe, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

14.2 A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, na qualidade de representante da Classe, 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.

14.3 A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira da Classe.

14.4 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.

14.4.1 A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <http://www.catuaiasset.com.br/documentos/>.

15. TRIBUTAÇÃO

15.1 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 pessoas físicas, 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.

15.2 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 derem 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 emitidas pelo Fundo, 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.

15.2.1 Para efeito do disposto no item 15.2 acima, consideram-se pessoas ligadas ao Cotista:

(a) quando o Cotista for pessoa física:

(1) os seus parentes até o segundo grau; e

(2) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; e

(b) quando o Cotista for 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 em vigor.

15.3 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.

15.4 AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DOS DISTRIBUIDORES DAS COTAS E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, o Fundo opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.

16.2 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.

16.3 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.

16.4 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.

17. FORO

17.1 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 CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo, deverão prevalecer as disposições do Anexo da Classe.

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Item 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 nº 175/22.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse, se for o caso, ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos do item 9 do presente Anexo.

1.3 Para fins de classificação nos termos das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros” do Código ANBIMA, esta Classe é classificada como: **(i)** mandato: papel; **(ii)** subclassificação: fundos; **(iii)** tipo de gestão: definida; e **(iv)** segmento: multicategoria.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 A Classe terá prazo de duração que se inicia na data da primeira integralização de Cotas e se encerra em 20 de maio de 2032, podendo ser prorrogado em até 1 ano, a exclusivo critério da Gestora ou antecipado, caso o prazo de duração do FII Master seja prorrogado ou antecipado, conforme o caso.

2.2 A Administradora manterá a Classe e, conseqüentemente, o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em Assembleia Especial 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 da Classe, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos. Na hipótese de a Classe ser mantida em funcionamento nos termos aqui previstos, a Gestora não fará jus a qualquer parcela da Taxa Global, conforme aplicável, sem prejuízo do pagamento da parcela da Taxa Global que remunera a Administradora.

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas exclusivamente a Investidores Autorizados.

4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo

4.1 A Administradora deverá contratar, em nome do Fundo, mediante recomendação da Gestora, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (b) escrituração das Cotas; e
- (c) auditoria independente.

Custodiante

4.2 A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe 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

4.3 A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

Auditor Independente

4.4 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis do Fundo.

Intermediários

4.5 A Gestora poderá contratar um ou mais intermediários para prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira da Classe.

Distribuidores

4.6 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.

Formador de mercado

4.7 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. TAXA GLOBAL E DEMAIS TAXAS E ENCARGOS

Taxa Global

5.1 **Taxa Global.** A Classe está sujeita ao pagamento de uma taxa global (“Taxa Global”), nos termos da Resolução CVM 175 e das Regras e Procedimentos do Código de Administração e Gestão de Recursos da ANBIMA. A Taxa Global corresponde à remuneração total devida pela Classe, considerados conjuntamente: (i) a taxa de administração e (ii) a taxa máxima de distribuição. Para referência, a remuneração devida à Gestora é cobrada exclusivamente no âmbito do FII Master, conforme indicado nos itens 5.7 e 5.8 abaixo.

5.1.1 A Taxa Global não é expressa em um percentual único sobre o patrimônio líquido, sendo apurada pela soma de parcelas calculadas sobre bases distintas, quais sejam: (i) a taxa de administração, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe; e (ii) a taxa máxima de distribuição, correspondente a parcela da taxa de gestão do FII Master de que trata o item 5.7. Os percentuais aplicáveis a cada parcela e a respectiva abertura por prestador de serviço constam da Plataforma de Transparência de Taxas (item 5.1.2).

5.1.2 A composição da Taxa Global entre a taxa de administração e a taxa máxima de distribuição, de forma segregada por prestador de serviço, não consta deste Regulamento, podendo ser consultada na Plataforma de Transparência de Taxas, na forma do aviso abaixo:

“Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviço, acesse a Plataforma de Transparência de Taxas no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.”

5.2 As parcelas da Taxa Global 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 da Primeira Integralização.

5.3 Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pela Classe aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global.

5.4 A Taxa Global não compreende os demais encargos do Fundo ou da Classe, que serão debitados diretamente do Patrimônio Líquido.

5.5 A Taxa Global não compreende as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no presente Anexo, de modo que a Classe deverá arcar também com a taxa de administração, a taxa de gestão e a taxa de performance do FII Master, conforme indicados abaixo. A destinação de parcela da taxa de gestão do FII Master à remuneração da distribuição não constitui custo adicional para a Classe ou para os Cotistas, sendo deduzida do valor total da referida taxa de gestão e a esta limitada, de modo que tal parcela, embora componha a Taxa Global, não se soma à taxa de gestão do FII Master.

Taxas devidas aos Prestadores de Serviços Essenciais no Âmbito da Subclasse F do FII Master

5.6 **Taxa de Administração do FII Master.** No âmbito da Subclasse F do FII Master é devido à Administradora pela Classe o pagamento da taxa de administração de até 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre o valor

contábil do patrimônio líquido do FII Master, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FII Master, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

5.7 Taxa de Gestão do FII Master. No âmbito da Subclasse F do FII Master é devido à Gestora pela Classe o pagamento da taxa de gestão de até (I) durante o período de investimento do FII Master: (a) 1% a.a. (um por cento ao ano), incidente sobre o patrimônio líquido do FII Master e (b) 1% a.a. (um por cento ao ano) sobre o total do capital subscrito do FII Master; e (II) durante o período de desinvestimento do FII Master: 2% a.a. (dois por cento ao ano), incidente sobre o patrimônio líquido do FII Master.

5.7.1 As parcelas da taxa de gestão do FII Master relativas ao período de investimento e ao período de desinvestimento não são cumulativas entre si, aplicando-se, em cada momento, exclusivamente a parcela correspondente ao período então vigente. A taxa de gestão indicada no item acima corresponde ao seu valor total, do qual a parcela destinada à distribuição (compreendida na Taxa Global, nos termos do item 5.1.1) é deduzida, não havendo soma entre ambas.

5.8 Taxa de Performance do FII Master. Adicionalmente às taxas devidas pela Classe pelo investimento no FII Master conforme itens acima, a Classe deverá, caso aplicável, pagar à gestora do FII Master uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) sobre a rentabilidade auferida pelos cotistas do FII Master que vier a exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa de correção abaixo, de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{Total} Pfee = 20\% * [V_A - (1 + taxa\ de\ correção) * V_B]$$

Taxa de correção = Variação do IPCA/IBGE, acrescido de um spread 7% (sete por cento) ao ano, *pro rata temporis* (hurdle).

Tendo em vista a data de apuração da taxa de performance do FII Master, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas do FII Master.

Para os fins deste cálculo, consideram-se efetivamente distribuídos os Proventos (conforme definido no regulamento do FII Master), assim entendidos os rendimentos e as amortizações de principal efetivamente pagos aos Cotistas.

V_A = Valores efetivamente distribuídos aos cotistas do FII Master atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$V_A = \sum_i^N Proventos_i * Taxa\ de\ correção_i$$

M = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento; e

V_B = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas do FII Master durante o prazo de duração do FII Master.

Taxa Máxima de Custódia

5.9 Será devida pela Classe ao Custodiante uma Taxa Máxima de Custódia pela prestação dos serviços de custódia dos Ativos no valor de R\$1.000,00 (mil reais); sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

5.9.1 A Taxa Máxima de Custódia não está incluída na Taxa Global e deverá ser paga diretamente ao Custodiante.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

5.10 A Classe não terá taxa de ingresso ou taxa de saída.

Demais Taxas

5.11 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, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

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 no FII Master.

6.1.1 Em complemento ao item 6.1 acima, o patrimônio líquido do FII Master poderá ser investido, direta ou indiretamente, nos seguintes ativos: (a) ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (b) 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 imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (e) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (f) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (g) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (h) letras hipotecárias; (i) letras de crédito imobiliário; (j) letras imobiliárias garantidas; (k) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (l) imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação

Página 37 de 59

regional, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, para exploração comercial, desenvolvimento, reforma ou *retrofit*, dentre os quais: (a) lajes corporativas e salas comerciais, (b) apartamentos e casas residenciais, (c) terrenos, (d) edifícios comerciais e residenciais, (e) galpões, (f) condomínios residenciais, comerciais e logísticos, (g) imóveis rurais, com finalidade de desenvolvimento imobiliário; (h) loteamento; ou (i) incorporação imobiliária.

6.1.2 Além dos ativos mencionados acima, o FII Master poderá aplicar parcela de seu patrimônio líquido, que, temporariamente, não esteja alocada nos ativos acima, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com a sua as necessidades, e derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

6.1.3 Os recursos do FII Master serão aplicados objetivando, fundamentalmente: (i) auferir ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento nos ativos mencionados no item 6.1.1; (b) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros; e/ou (c) auferir rendimentos e/ou ganho de capital advindos dos demais ativos do FII Master.

6.1.4 Sem prejuízo do disposto nos itens 6.1.1 a 6.1.3 acima, a política de investimento, os objetivos e os fatores de risco aplicáveis ao FII Master estão devidamente estabelecidos em seu regulamento.

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 com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária (“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.

6.4 Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente auferir ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos.

6.5 O objeto da Classe 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 Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

6.7 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 da Classe, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (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; e
- (c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para a Classe.

6.8 Os Ativos poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe, sem a necessidade de aprovação prévia de Assembleia, observada a Política de Investimento e considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe e de seus Cotistas, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

6.9 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.

6.10 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 Anexo, 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.

6.11 A Administradora (mediante recomendação da Gestora) ou a Gestora, conforme o caso, poderá ceder e transferir a terceiros os créditos decorrentes das operações com os Ativos integrantes do patrimônio da Classe, e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

6.11.1 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.

6.11.2 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.

6.12 As Cotas poderão ser amortizadas, a qualquer momento, durante o Período de Desinvestimento, a critério exclusivo da Gestora e conforme disponibilidade de caixa para este fim.

6.13 O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

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, o que pode acarretar perda patrimonial ao Fundo, à Classe e aos Cotistas.

7.2 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 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.

7.2.1 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.

7.3 Dentre os fatores de risco a que o Fundo, a Classe e os Cotistas estão sujeitos, incluem-se, sem limitação os fatores de riscos descritos no Complemento I, expressos em ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM nº 160/22.

8. COTAS

Características gerais das Cotas

8.1 As Cotas serão escriturais e nominativas e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de Cotas previstas neste Anexo. O Escriturador será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de Cotistas.

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 de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições do item 11 da parte geral do Regulamento.

8.1.2 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.

Emissão das Cotas

8.2 As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste item 8.

8.3 A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

8.4 A Primeira Emissão, incluindo o montante e demais características, foi aprovada pela Administradora em conjunto com a Gestora.

8.5 A Primeira Emissão será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático.

8.6 Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas 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 emitidas; **(b)** o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação de eventuais imóveis integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas ou **(d)** outra metodologia definida na Assembleia de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação da Gestora.

8.7 Observado o disposto no respectivo Apêndice de cada Subclasse, 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 verificado 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.

8.8 A aquisição das Cotas, pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

8.9 Não haverá limites máximos de investimento na Classe, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

Distribuição das Cotas

8.10 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 disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

Subscrição e integralização das Cotas

8.11 As Cotas serão subscritas mediante assinatura de documento de aceitação por meio do qual os Cotistas se comprometerão a integralizar as cotas subscritas mediante Chamadas de Capital a serem realizadas pela Administradora, conforme recomendação da Gestora, respeitadas as demais condições e diferenciações entre as Cotas, nos termos dos Apêndices e demais condições constantes dos respectivos documentos de aceitação. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

8.12 Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.

8.13 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar, pelo menos, **(a)** o documento de aceitação; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado.

8.14 As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto nos itens abaixo e no respectivo Apêndice.

8.14.1 As Cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo Apêndice e documento de aceitação, **(a)** à vista, no ato de subscrição, seja de forma integral ou parcial; e/ou **(b)** mediante Chamadas de Capital realizadas pela Administradora, conforme orientações da Gestora, conforme os procedimentos definidos no documento de aceitação, sendo certo que a Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (b.i) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b.ii) valor total que deverá ser integralizado; e (b.iii) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

8.14.2 A Administradora poderá realizar Chamadas de Capital para aporte de recursos mediante a integralização de Cotas, nos termos deste Anexo, do Regulamento e dos respectivos documentos de aceitação, na medida que identificar (i) oportunidades de investimento nos Ativos, ou (ii) necessidades de recebimento pelos Cotistas de aportes adicionais de recursos para pagamento de Encargos, até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas tenham sido integralizadas pelos Cotistas.

8.14.3 As Cotas deverão ser integralizadas, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na da B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.

8.14.4 As Chamadas de Capital deverão ocorrer durante o Período de Investimento.

8.15 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação, 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 de aceitação.

8.16 É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

8.17 As Chamadas de Capital serão realizadas pela Administradora de forma simultânea a todos os Cotistas, observado que, para quaisquer investidores que subscreverem Cotas após a data da primeira integralização de Cotas, a Administradora requererá, a partir da respectiva data de fechamento, que tais investidores efetivem a integralização de Cotas no valor e métricas estipulados no respectivo documento de aceitação. Isso significa que, a cada Chamada de Capital, será verificado se a razão entre o capital integralizado e o Capital Subscrito dos investidores que subscreveram Cotas após a Data da Primeira Integralização é a mesma dos Cotistas que aportaram na Data da Primeira Integralização. Caso a razão dos novos Cotistas seja inferior, estes por sua vez deverão realizar a integralização de Cotas, a partir da respectiva data de fechamento, em uma ou mais chamadas de capital, de forma prioritária em relação aos Cotistas, conforme aplicável, considerando o previsto no respectivo documento de aceitação até que todos os Cotistas estejam equalizados.

8.18 Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os respectivos documentos de aceitação, comprometer-se-ão a cumprir o disposto neste capítulo e nos respectivos documentos de aceitação, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar a Classe na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos deste item e dos respectivos documentos de aceitação, exceto se a perda e/ou dano seja originada por eventuais penalidades ou encargos aplicados à Classe pela diferença temporal entre o momento de integralização das cotas do FII Master, realizada mediante chamada de capital do FII Master, e a integralização das Cotas, mediante Chamadas de Capitais.

8.19 O Cotista que não cumprir sua obrigação de integralizar Cotas na forma e condições previstas neste Regulamento e no respectivo documento de aceitação, total ou parcialmente, ficará de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, automaticamente constituído em mora, podendo a Administradora e a Gestora tomarem as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis, sem prejuízo da aplicação das seguintes disposições:

- (a) suspensão dos seus direitos de (i) voto nas Assembleias, em relação à totalidade das Cotas subscritas (integralizadas ou não); (ii) alienação ou transferência das suas Cotas; e/ou (iii) recebimento de todas e quaisquer amortizações e todos os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação da Classe, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento de despesas decorrentes da contratação de empréstimo de que trata este Regulamento;
- (b) alienação das Cotas, integralizadas ou não integralizadas, detidas pelo Cotista inadimplente a qualquer terceiro que se adeque ao conceito de Investidor Autorizado, podendo ser ou não Cotista, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos à Classe, sendo certo que a referida alienação não poderá ser realizada em montante inferior a 20% (vinte por cento) do valor da Cota; e
- (c) contrair empréstimos em nome da Classe para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao Cotista Inadimplente, podendo a Administradora, em nome da Classe, dar as Cotas do Cotista Inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas do Cotista Inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre a Administradora e a instituição concedente do empréstimo.

8.19.1 A partir da data em que determinado Cotista se tornar um Cotista Inadimplente, nos termos do item 8.19 acima, a Administradora e a Gestora, conforme aplicável, deverão iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, considerando que acrescidos (a) do valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA/IBGE, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, *pro rata temporis* entre a data em que tal

pagamento deveria ter sido feito e a data em que for efetivamente realizado, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês; (b) de multa equivalente a (b.1) 2% (dois por cento) sobre o débito corrigido, caso o descumprimento perdure por até 30 (trinta) dias contados da data em que tal pagamento deveria ter sido realizado, ou (b.2) 10% (dez por cento) sobre o débito corrigido, caso o descumprimento perdure por mais de 30 (trinta) dias contados da data em que tal pagamento deveria ter sido realizado.

8.19.2 Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios e lucros cessantes, causados pelo Cotista Inadimplente e incorridos pela Administradora, Gestora e/ou pela Classe com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo Cotista.

8.19.3 Ao aderir a este anexo e ao Regulamento, cada Cotista estará ciente dos poderes automaticamente por ele conferidos à Administradora para realizar, em nome do Cotista, os atos descritos neste anexo e no Regulamento, como condição da aquisição de Cotas e como meio de cumprir as obrigações estabelecidas no respectivo documento de aceitação, poderes esses irrevogáveis e irretratáveis, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e válidos e efetivos pelo prazo em que cada Cotista detiver Cotas.

8.20 Os Cotistas poderão ceder Cotas subscritas por estes por meio da assinatura do documento de aceitação que eventualmente não tenham sido integralizadas para terceiros, desde que (a) a Gestora e a Administradora aprovem a cessão e o terceiro interessado; e (b) a cessão não seja onerosa.

Negociação das Cotas

8.21 As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pela B3.

8.22 As Cotas poderão ser admitidas à (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), 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 ("FUNDOS21"), 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.

8.22.1 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 Autorizados, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.22.2 Após a integralização das Cotas e estando a Classe devidamente constituída 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 balcão, administrado pela B3.

8.23 Não haverá direito de preferência aos Cotistas em relação às transferências de Cotas no mercado secundário.

8.24 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

8.25 As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM nº 160/22.

8.26 Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

Oferta Pública Voluntária de Aquisição de Cotas

8.27 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).

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1 A Administradora poderá distribuir aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, se houver, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete elaborado para este fim, restando claro que a Administradora deverá distribuir, no mínimo semestralmente, aos Cotistas, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, 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 aos Cotistas a qualquer momento, a critério da Administradora com recomendação da Gestora, até o 20º (vigésimo) Dia Útil do mês de recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. 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.

9.2.2 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 9.2 acima, o titular de Cotas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com a conta de depósito mantida pelo Custodiante e/ou Escriturador, conforme o caso.

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 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 aos rendimentos de que trata o item 9.2, acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas, no dia em que o anúncio da distribuição de rendimentos for publicado de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 8.7, acima.

9.5 Quaisquer pagamentos de proventos aos Cotistas a título de amortização, realizados por meio da B3, deverão abranger, proporcionalmente e sem direito de preferência ou prioridade, todas as Cotas eletronicamente custodias na B3, observados os prazos e procedimentos da B3.

9.6 Para fins de apuração de resultados, a Classe manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas de eventuais imóveis integrantes de sua carteira.

9.7 A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pela Classe.

9.8 Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a 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 DA CLASSE

10.1 A Classe será liquidada: (i) em caso da liquidação antecipada deliberada em Assembleia de Cotistas; ou (ii) pelo encerramento do Prazo de Duração da Classe.

10.1.1 Além do disposto no item 10.1 acima, o Fundo poderá ser liquidado antes do Período de Desinvestimento ou de forma diversa da constante na proposta de desinvestimento apresentada, na ocorrência das seguintes situações:

- (a) caso todos os Ativos tenham sido alienados antes do Prazo de Duração da Classe;
- (b) caso haja o descumprimento das atribuições da Gestora com relação a convocação de assembleia para deliberar sobre as Matérias Qualificadas, nos termos do item 5.14 da parte geral do Regulamento;
- (c) caso haja um evento de liquidação no âmbito do FII Master;
- (d) nos demais casos previstos neste anexo, no Regulamento e na regulamentação aplicável.

10.2 A Assembleia que determinar a liquidação da Classe deve deliberar, no mínimo, sobre:

- (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais; e
- (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

10.2.1 O 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.

10.3 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 pela Classe.

10.3.1 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.

10.4 A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe.

10.4.1 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 pela Classe.

10.5 Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos, 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 acima.

10.5.1 A Administradora deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre os procedimentos de liquidação em pagamento dos Ativos.

10.6 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 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 autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

10.7 A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

10.8 O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado 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 da Classe, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

10.9 No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175/22, 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.

10.10 Nas hipóteses de liquidação da Classe, 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 da Classe.

10.11 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe 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.

10.12 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:

- (a) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso; e
- (b) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.

11. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

11.1 A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

11.1.1 As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

11.1.2 Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175/22 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.

11.1.3 Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

11.1.4 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 nº 175/22 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

APÊNDICE A

REFERENTE ÀS COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO A DA CLASSE ÚNICA DO CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este apêndice é parte integrante do Regulamento e tem por objetivo disciplinar o funcionamento da Subclasse A de emissão da Classe de modo complementar ao disposto no Anexo. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Apêndice A têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento ou no Anexo.

1. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. **Público-Alvo.** Investidores Qualificados, conforme definido pelo art. 12 da Resolução CVM nº 30/21 (“Cotistas Subclasse A”).

1.2. **Montante Mínimo para Aplicação.** O montante mínimo para aplicação por cada Cotista Subclasse B é de R\$ 1.000,00 (mil reais), observado o disposto neste Apêndice A.

2. MECANISMO DE CONTROLE DE CHAMADA DE CAPITAL

2.1. **Mecanismo de Controle de Chamada de Capital.** Os investidores que subscreverem Cotas Subclasse A estarão sujeitos ao mecanismo de controle de Chamadas de Capital, nos termos abaixo, nos respectivos documentos de aceitação.

2.1.1. **Fundo DI.** Os Cotistas Subclasse A subscreverão e integralizarão cotas do Fundo DI, que permanecerão irrevogavelmente vinculadas à obrigação de integralização das Cotas Subclasse A subscritas.

2.1.2. **Manutenção de Recursos no Fundo DI.** O investimento dos Cotistas Subclasse A no Fundo DI, nos termos previstos no Regulamento do Fundo DI, no Regulamento e nos documentos de subscrição firmados pelos Cotistas Subclasse A, não é considerado uma aplicação financeira livre e disponível aos Cotistas Subclasse A. A aplicação e o resgate de cotas do Fundo DI somente poderão ser realizados mediante instruções do distribuidor ou da gestora do Fundo DI, para atendimento das Chamadas de Capital a serem realizadas pela Administradora ou Gestora ou mediante disponibilidade de liquidez para pagamento aos cotistas do Fundo DI.

2.1.3. **Resgate Compulsório:** O Fundo DI poderá realizar, mediante disponibilidade de liquidez para pagamento aos cotistas ou para cumprimento das chamadas de capital, o resgate compulsório de cotas, total ou parcial, observados os prazos de solicitação de resgate e datas de conversão estabelecidos no Regulamento do Fundo DI, observados que durante o Período de Investimento, o resgate das cotas somente poderá ser realizado pelo distribuidor, por conta e ordem dos cotistas, com a finalidade exclusiva de atender a uma ou mais chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora ou Gestora e dirigidas ao Distribuidor para a integralização de Cotas, nos termos do Regulamento do Fundo DI e dos documentos de subscrição do Fundo DI. Neste caso, o distribuidor do Fundo DI realizará o resgate das cotas por conta e ordem do cotista em montante suficiente para atendimento à respectiva Chamada de Capital realizada pela Gestora, independentemente de qualquer autorização ou ordem adicional de cada cotista, ou de deliberação ou autorização prévia da Assembleia ou assembleia especial de cotistas do Fundo DI.

2.1.4. **Resgate Compulsório – Capital Excedente.** Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Fundo DI, as cotas do Fundo DI serão resgatadas compulsoriamente, nos termos dos documentos de aceitação: (i) no Dia Útil imediatamente subsequente ao término do Período de Investimento; (ii) no Dia Útil imediatamente subsequente à data em que o Cotista Subclasse A tiver integralizado a totalidade de suas Cotas na Classe A, conforme o caso, o que ocorrer primeiro dentre as hipóteses previstas neste item “(ii)” e no item “(i)” acima; (iii) ou nas demais hipóteses descritas no regulamento do Fundo DI.

3. DA ASSEMBLEIA ESPECIAL

3.1. **Competência.** Observado o disposto no Anexo, eventuais alterações deste Apêndice A, deverão ser deliberadas em Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse A, observado quórum mínimo de aprovação de maioria das Cotas Subclasse A subscritas.



APÊNDICE B

REFERENTE ÀS COTAS DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este apêndice é parte integrante do Regulamento e tem por objetivo disciplinar o funcionamento da Subclasse B de emissão da Classe de modo complementar ao disposto no Anexo. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Apêndice B têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento ou no Anexo.

1. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. **Público-Alvo.** Investidores Qualificados, conforme definido pelo art. 12 da Resolução CVM nº 30/21 (“Cotistas Subclasse B”).

1.2. **Montante Mínimo para Aplicação.** O montante mínimo para aplicação por cada Cotista Subclasse B é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), observado o disposto neste Apêndice B.

3. DA ASSEMBLEIA ESPECIAL

3.1. **Competência.** Observado o disposto no Anexo, eventuais alterações deste Apêndice B, deverão ser deliberadas em Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse B, observado quórum mínimo de aprovação de maioria das Cotas Subclasse B subscritas.

COMPLEMENTO I

FATORES DE RISCO

Este Complemento I é parte integrante do Regulamento e tem por objetivo disciplinar os principais riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas, em ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM nº 160/22. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Complemento I têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento ou no Anexo.

- (i) **Riscos Relacionados ao Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário** (*Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio*) - Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- (ii) **Investimento Durante a Captação** (*Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor*) - Durante o processo de captação, a Gestora poderá iniciar a alocação dos recursos em ativos do Fundo, desde que atingido o montante mínimo da oferta. Nessa hipótese, os Cotistas estarão sujeitos a riscos adicionais, incluindo (i) risco de concentração dos primeiros investimentos, (ii) risco de liquidez caso a oferta não seja integralmente subscrita, e (iii) risco de mercado decorrente de oscilações nos preços dos ativos adquiridos antes da conclusão da captação. Tais riscos podem impactar negativamente o desempenho inicial do Fundo.
- (iii) **Ausência de garantia das Cotas** (*Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior*) - As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.
- (iv) **Patrimônio Líquido negativo** (*Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior*) - Nos termos do inciso I do Art. 1.368-D do

Página 52 de 59

Código Civil, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar a responsabilidade dos Cotistas da Classe nos termos do Regulamento, e na medida em que o valor do patrimônio líquido da Classe seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações da Classe, a insolvência da Classe poderá ser requerida judicialmente: (i) por quaisquer credores da Classe; (ii) por deliberação da assembleia de cotistas, nos termos do Regulamento; ou (iii) pela CVM. Caso seja solicitada a declaração de insolvência da Classe, e a responsabilidade limitada dos Cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, conforme eventualmente considerar-se aplicável, decisões desfavoráveis podem afetar a o Fundo, Classe e os Cotistas de forma adversa e material. Sendo assim, inseguranças jurídicas quanto à forma de aplicação desses institutos não podem ser previstas com precisão pelos Prestadores de Serviços Essenciais, podendo acarretar resultados negativo para a Classe e seus Cotistas.

- (v) **Troca de informações** (Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio) - Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.
- (vi) **Interrupção da prestação de serviços** (Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio) - O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.
- (vii) **Liquidação da Classe** (Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior) - Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no presente Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.
- (viii) **Operações com derivativos** (Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor) - A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

- (ix) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** (Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior) – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, 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, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. 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 poderão 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.
- (x) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão do Fundo** (Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio) - Caso não sejam subscritas as Cotas equivalentes à quantidade mínima da Primeira Emissão do Fundo, a Administradora ou a Escrituradora irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.
- (xi) **Risco tributário** (Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior) – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos

Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

- (xii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** (Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior) - Embora as regras tributárias dos fundos e dos Prestadores de Serviços Essenciais estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto da atual e de uma nova eventual reforma tributária, especialmente relacionada com a Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023, e da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, bem como normas infralegais e regulatórias promulgadas ou a serem promulgadas relacionadas com a lei e emenda constitucional supramencionadas. Assim, 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 ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- (xiii) **Risco de Desenquadramento para Fins Tributários** (Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior) - Caso não sejam observadas as condições previstas na Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e neste Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.
- (xiv) **Risco de concentração da carteira do Fundo** (Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor) – Em razão da política de investimento do Fundo, a carteira da classe de cotas poderá estar exposta a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes. A concentração dos investimentos, nos quais a classe de cotas aplica seus recursos, em determinado(s) emissor(es), pode aumentar a exposição da carteira da classe de cotas aos riscos mencionados neste capítulo, ocasionando volatilidade no valor de suas cotas. Mesmo que a diversificação seja um dos objetivos da classe de cotas, não há garantia do grau de diversificação que será obtido, seja em termos geográficos ou de tipo de ativo financeiro, ainda que os limites estabelecidos pela regulamentação sejam devidos, e plenamente, observados.
- (xv) **Riscos jurídicos** (Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio) - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- (xvi) **Risco em Função da Dispensa de Registro** (Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor) – As ofertas do Fundo poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo

Página 55 de 59

respectivo coordenador líder não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

- (xvii) **Risco de crédito** (*Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior*) - Os devedores dos Ativos-Alvo da Classe, bem como os emissores ou devedores de títulos que eventualmente componham essa carteira, podem não cumprir suas obrigações de pagamento do principal e dos respectivos juros, conforme aplicável, perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão integrar a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade de seus emissores ou dos devedores dos lastros que compõem tais ativos de honrar os compromissos assumidos. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores ou devedores, bem como alterações nas condições econômicas, legais ou políticas que comprometam sua capacidade de pagamento, podem gerar impactos significativos nos preços e na liquidez desses ativos. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para liquidar ou negociar tais ativos pelo preço ou no momento desejado, o que poderá resultar em problemas de liquidez para a Classe. Adicionalmente, variações negativas no valor dos ativos da carteira poderão impactar adversamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos emissores ou dos devedores dos lastros, ainda que não fundamentadas, também podem afetar os preços dos títulos e sua liquidez.
- (xviii) **Risco relacionado à caracterização de Justa Causa** (*Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio*) - A Gestora poderá ser destituída por Justa Causa (conforme definição constante do Regulamento) em determinadas situações, conforme previstas no Regulamento, sendo algumas delas, inclusive, mediante decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável. Não é possível prever o tempo em que o tribunal ou órgão competente levará para proferir tais decisões e, portanto, nem quanto tempo a Gestora permanecerá no exercício de suas funções após eventual ação, ou omissão, que possa ser enquadrada como Justa Causa. Nesse caso, os Cotistas e a Classe deverão aguardar a decisão do órgão competente ou, caso entendam pertinente, poderão deliberar pela destituição da Gestora sem Justa Causa. Eventual demora na decisão a ser proferida pelo órgão competente para fins de destituição por Justa Causa da Gestora, poderá impactar negativamente os Cotistas e a Classe.
- (xix) **Risco do Fundo DI** (*Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio*) - Os Cotistas da Subclasse A estarão sujeitos ao mecanismo de Controle de Chamada de Capital definido do Apêndice a, nos termos do qual os recursos correspondentes às Cotas da Subclasse A subscritas permanecerão aplicados em cotas do Fundo DI até a realização das respectivas Chamadas de Capital pela Administradora ou pela Gestora. O investimento no Fundo DI não constitui aplicação financeira livre e disponível ao Cotista da Subclasse A, estando os recursos ali mantidos irretratável e irrevogavelmente vinculados à obrigação de integralização das Cotas Subclasse A subscritas, observado que a aplicação e o resgate de cotas do Fundo DI somente poderão ser realizados mediante instrução do distribuidor ou da gestora do Fundo DI, para fins de atendimento às Chamadas de Capital ou de pagamento aos cotistas do Fundo DI, conforme aplicável. Adicionalmente, o Fundo DI poderá realizar o resgate compulsório, total ou parcial, das cotas detidas pelo Cotista da Subclasse A, independentemente de qualquer autorização ou ordem adicional deste, ou de

Página 56 de 59

deliberação ou autorização prévia de assembleia geral ou especial de cotistas do Fundo DI, inclusive nas hipóteses de resgate compulsório do capital excedente previstas nos documentos de aceitação, tais como o término do Período de Investimento ou a integralização da totalidade das Cotas da Subclasse A subscritas. Os recursos mantidos no Fundo DI estão, ainda, sujeitos a risco de mercado, risco de crédito dos emissores dos ativos integrantes de sua carteira e risco de descasamento entre a rentabilidade obtida e o índice ao qual o Fundo DI é referenciado, não havendo garantia de que a rentabilidade obtida acompanhará integralmente tal índice, nem de que o capital aplicado será integralmente preservado.

- (xx) **Risco de Descasamento do Prazo com o FII Master** (Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor) - O prazo de duração da Classe foi definido com base nas premissas de prazo de duração, amortização e desinvestimento do FII Master vigentes na data deste Regulamento. Não há garantia de que o cronograma de desinvestimento e amortização das cotas do FII Master ocorrerá exatamente nos prazos e termos atualmente previstos, podendo o FII Master ter seu prazo de duração prorrogado, ou seus ativos liquidados de forma antecipada ou postergada, em descompasso com o prazo de duração da Classe. Nessas hipóteses, a Classe poderá não dispor de liquidez suficiente para honrar suas próprias obrigações de amortização e resgate nos prazos previstos neste Regulamento, ou poderá ser compelida a manter sua existência por período superior ao originalmente estimado, com possíveis prejuízos aos Cotistas.
- (xxi) **Risco de Alteração da Política de Investimento do FII Master** (Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior) - A política de investimento da Classe está diretamente vinculada à política de investimento do FII Master, definida em seu próprio regulamento. A alteração da política de investimento do FII Master, ainda que aprovada de forma regular pelos cotistas do FII Master em conformidade com a regulamentação aplicável, poderá resultar em uma exposição da Classe a ativos, setores, índices ou estratégias distintos daqueles inicialmente previstos neste Regulamento e nos documentos da Oferta, sem que a Classe ou seus Cotistas tenham necessariamente poder de voto suficiente para impedir tal alteração. Tal evento poderá afetar o perfil de risco e retorno do investimento na Classe, comprometendo a consecução de seus objetivos originais.
- (xxii) **Risco da Destituição da Gestora no FII Master** (Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior) - A capacidade de geração de resultados do FII Master, e, por consequência, da Classe, está diretamente relacionada à atuação da Gestora, especialmente no que se refere à aplicação da política de investimento do FII Master. Caso a Gestora venha a ser destituída de suas funções no âmbito do FII Master, por deliberação da assembleia de cotistas do FII Master ou por qualquer outra hipótese prevista no regulamento do FII Master, não há garantia de que a gestora substituta possuirá o mesmo conhecimento técnico, operacional e mercadológico, tampouco de que conseguirá replicar os resultados até então obtidos e pretendidos. Referida destituição poderá, ainda, acarretar o pagamento (a) de eventuais despesas e encargos relacionados com os serviços da Gestora perante o FII Master que sejam encargos do FII Master, (b) da taxa de gestão até a data de sua efetiva destituição; e, no caso de destituição sem justa causa, conforme definido no regulamento do FII Master, (c) da taxa de gestão compensatória, conforme descrita e definida no

Página 57 de 59

regulamento do FII Master, em montante equivalente a 60 (sessenta) vezes a taxa de gestão efetivamente devida à Gestora destituída no mês imediatamente anterior ao da realização da assembleia de cotistas que deliberar pela sua destituição, e (d) de eventual taxa de performance aplicável à subclasse F do FII Master, conforme descrito no apêndice F do regulamento do FII Master, sem prejuízo de outros pagamentos dispostos no regulamento do FII Master; podendo os referidos pagamentos impactarem a rentabilidade do FII Master e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe.

- (xxiii) **Risco de a Gestora não Convocar Assembleia para Deliberação no FII Master** (*Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio*) - Determinadas matérias de interesse da Classe, na qualidade de cotista do FII Master, dependem de deliberação em assembleia geral de cotistas do FII Master, a ser convocada pela administradora ou pela gestora do FII Master, conforme o caso. Não há garantia de que a convocação de tal assembleia ocorrerá de forma tempestiva, ou mesmo de que ocorrerá, especialmente em hipóteses nas quais a convocação dependa de iniciativa da gestora ou da administradora do FII Master, que poderá deixar de fazê-lo. Nesses casos, a Classe poderá ficar impossibilitada de exercer seu direito de voto sobre matérias relevantes à sua própria estratégia de investimento, podendo sofrer prejuízos em decorrência da ausência de manifestação tempestiva sobre tais matérias.
- (xxiv) **Risco de Alteração das Taxas no FII Master não Estar Contemplada em Eventual Acordo de Remuneração** (*Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio*) - A Classe poderá celebrar acordo de remuneração com a administradora e/ou a gestora do FII Master, com o propósito de mitigar o impacto de taxas cobradas em ambos os níveis da estrutura (Classe e FII Master) sobre a rentabilidade líquida dos Cotistas. Não há garantia de que eventual alteração futura na estrutura de taxas do FII Master, aprovada nos termos do regulamento do FII Master, estará automaticamente contemplada pelos termos de tal acordo de remuneração, tampouco de que a Classe conseguirá renegociar eventual acordo de remuneração em condições igualmente vantajosas. Nessa hipótese, os Cotistas poderão arcar com um custo total superior ao inicialmente previsto, com impacto negativo na rentabilidade líquida da Classe.
- (xxv) **Risco Relacionado à Política de Investimento do FII Master e Demais Riscos Relacionados ao FII Master** (*Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior*) - A Classe está sujeita, de forma indireta, a todos os riscos inerentes à política de investimento, à composição da carteira e à operação do FII Master, incluindo, sem limitação, riscos de crédito, de mercado, de concentração, de liquidez, operacionais, regulatórios e relacionados aos ativos do FII Master, tal como descritos no regulamento e nos documentos de oferta do FII Master. A Classe não exerce controle direto sobre as decisões de investimento e desinvestimento tomadas no âmbito do FII Master, que são de responsabilidade exclusiva da administradora e da gestora do FII Master, observada a respectiva política de investimento. Os Cotistas devem considerar que os fatores de risco aplicáveis ao FII Master, ainda que não estejam descritos exhaustivamente neste Regulamento, são igualmente aplicáveis à Classe, de forma indireta e proporcional ao percentual do patrimônio da Classe investido em cotas do FII Master.

- (xxvi) **Risco de Diluição da Classe em Razão da Não Garantia de Direito de Preferência no Âmbito do FII Master** (Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio) – Os Cotistas do FII Master não possuem direito de preferência na subscrição de novas cotas emitidas pelo FII Master e na aquisição em mercado secundário. A Classe, neste caso, poderá ter a sua participação proporcional no patrimônio do FII Master diluída, reduzindo sua influência relativa nas deliberações de assembleia do FII Master e, potencialmente, sua exposição econômica aos resultados futuros do FII Master, com possível impacto negativo sobre a rentabilidade da Classe.
- (xxvii) **Risco de Alienação de Cotas de Cotista Inadimplente** (Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio) - Nos termos do Regulamento, o Cotista que não integralizar, total ou parcialmente, as Cotas subscritas nos prazos e condições previstos no respectivo documento de aceitação estará sujeito aos procedimentos de cobrança e às penalidades ali estabelecidos, incluindo a possibilidade de a Administradora promover a alienação das Cotas detidas pelo Cotista Inadimplente a terceiros interessados, inclusive com a aplicação de deságio sobre o valor patrimonial das Cotas alienadas. Não há garantia de que tal alienação ocorrerá em condições favoráveis ao Cotista Inadimplente, tampouco de que o produto da alienação será suficiente para cobrir a totalidade dos valores devidos por este, hipótese em que o Cotista Inadimplente poderá permanecer responsável pela diferença, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

1 Introdução

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 no FII Master. Os recursos do FII Master serão aplicados, sob a gestão da Gestora, visando auferir ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, de “Ativos-Alvo”.

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. Dentro do prazo de duração, o período de investimento é até o dia 15 de maio de 2030, podendo o seu término ser antecipado a qualquer momento à critério exclusivo da Gestora. Durante o período de investimento o Fundo pode realizar “Chamadas de Capital”.

2 Principais Definições

Ativos-alvo: O patrimônio líquido do FII Master poderá ser investido, direta ou indiretamente, em diferentes classes de ativos do segmento imobiliário (“ativos-alvo”) conforme delimitado na cláusula 6.1.1 do Regulamento do Fundo. Entre os itens, devem ser preponderantes: (a) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (b) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (c) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (d) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (e) imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, para exploração comercial, desenvolvimento, reforma ou retrofit, dentre os quais: (a) lajes corporativas e salas comerciais, (b) apartamentos e casas residenciais, (c) terrenos, (d) edifícios comerciais e residenciais, (e) galpões, (f) condomínios residenciais, comerciais e logísticos, (g) imóveis rurais, com finalidade de desenvolvimento imobiliário; (h) loteamento; ou (i) incorporação imobiliária.

Ativos Financeiros de Liquidez: 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 com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária.

Chamadas de Capital: Mecanismo por meio do qual a Administradora, mediante orientação da Gestora, notificará os respectivos Cotistas para que eles integralizem, parcial ou totalmente, as Cotas subscritas de acordo com o respectivo boletim de subscrição.

3 Histórico e Tese de Investimentos da Gestora

Fundada em 2018, a Catuaí Asset é uma gestora independente de ativos, com foco no mercado imobiliário, conduzida por um time experiente e com track record de sucesso. Os pilares que sustentam a tese de ganho de capital da Catuaí Asset são o profundo conhecimento dos ciclos imobiliários, um horizonte de investimento orientado para o longo prazo, alto alinhamento com os cotistas, consistente controle de governança interna e ampla rede de relacionamentos.

Time e Estrutura

Investimentos e Gestão		Legal Compliance
 ALFREDO KHOURI JR. CEO & CIO – CGA e CGE Sócio e Fundador da Catuaí Asset, responsável pela área de investimentos, possui mais de 30 anos de experiência no mercado imobiliário. Graduado em Administração de Empresas (FAAP).	 FELIPE SISTER CCO Responsável pela área comercial, possui mais de 15 anos de experiência no mercado imobiliário. Passagem pela CBRE, BTG Pactual e Santander Asset (Head de Real Estate). Graduado em Engenharia Agrícola (Unicamp).	 LOUISE MARQUES DIRETORA JURÍDICA, DE RISCOS E COMPLIANCE Responsável pela área jurídica e de compliance, possui mais de 14 anos de experiência no mercado imobiliário. Passagem pela RB Capital e BMA Advogados. Graduada em Direito (Mackenzie).
 ALEX FERRAZ GESTOR DE ATIVOS LISTADOS & RI – CNPI, Responsible Investment (PRI Academy) Responsável pela área de ativos líquidos e RI, possui mais de 11 anos de experiência no setor. Passagem pelo Itaú BBA (Head of Real Estate Research) e Santander Asset. Graduado em Administração de Empresas (FGV – EAESP).	 ERNESTO IKE RAHMANI GESTOR DE PORTFOLIO IMOBILIÁRIO – CGA e CGE Responsável pela área imobiliária, possui mais de 11 anos de experiência no mercado imobiliário e de capitais. Passagem pelo Bradesco Private Bank e JGP Wealth Management. Graduado em Administração de Empresas (FGV – EAESP).	 RAPHAEL OSWALDO ANALISTA JURÍDICO Integrante da área jurídica, possui mais de 4 anos de experiência no mercado imobiliário e de capitais. Passagem pela TozziniFreire Advogados. Graduado em Direito (PUC - SP).
 THOMAZ PIRES ENGENHARIA E FACILITIES Responsável pela área de propriedades, possui mais de 15 anos de experiência no mercado imobiliário. Graduado em Engenharia Civil (FESP). MBA em Gestão e Engenharia de Custo (IBEC).	 ODILSON BRAZ NETO ANALISTA – INVESTIMENTOS Integrante da área de investimentos, possui mais de 4 anos de experiência no mercado imobiliário e de capitais. Passagem pelo Citibank. Graduado em Administração de Empresas (FGV – EAESP).	 OTÁVIO DROGHETTI CFO – CGE Responsável pela área financeira, possui mais de 13 anos de experiência no mercado imobiliário. Passagem pela Sobloco Construtora. Graduado em Engenharia Civil (Mackenzie).
 FABIO BASSAN ANALISTA – INVESTIMENTOS Integrante da área de investimentos, possui mais de 4 anos de experiência no mercado de capitais. Passagem pela Safra e Bradesco Asset. Graduado em Ciências Contábeis (FEA– USP).		 CAROLINE MIYASHIRO ANALISTA FINANCEIRO Integrante da área jurídica, possui mais de 2 anos de experiência no mercado imobiliário. Passagem pela RB Capital e Banco Bradesco. Graduada em Engenharia Química (UNIFESP).

Desde a fundação, a Gestora adquiriu e desinvestiu mais de 90 ativos por meio de fundos dedicados e multiestratégia. O modelo adotado de captação conta com a participação de capital proprietário e de terceiros, sendo estes grandes investidores institucionais, single e *multi-family offices* e distribuidores.

Histórico de Captação dos Fundos Multiestratégia e Fundos Dedicados

Histórico de rendimentos e retorno esperado dos Fundos Multiestratégia e Fundos Dedicados da Catuaí Asset

Multiestratégia

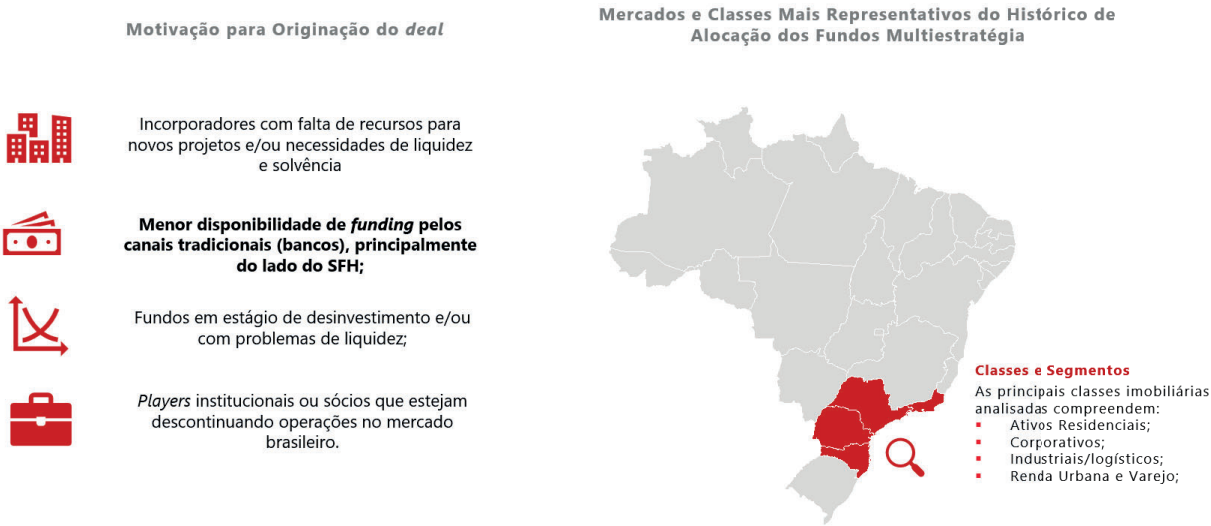
Fundos	Classes de Ativos	Status	Vintage	Capital Subscrito
Catuaí Fundo de Investimento Imobiliário 1	Residencial e corporativo.	100% desinvestido	Set/17 – Out/21	R\$ 47m
CF2 Fundo de Investimento Imobiliário (CFII11)	Residencial, corporativo e FIIs.	100% desinvestido	Out/19 – Dez/25	R\$ 95m
CF3 Fundo de Investimento Imobiliário (CFII11)	Residencial, corporativo, comercial, ações e FIIs.	Período de desinvestimento	Ago/22 – Ago/27	R\$ 158m (80% integralizado)

Fundos Dedicados

Fundos	Classes de Ativos	Status	Vintage	Capital Subscrito Capital Investido
Catuaí VBI Triple-A (BLCA11)	Lajes corporativas	Ativo	Out/21	R\$ 137m R\$ 408m
Catuaí Marina Leblon FIP	Hotéis	Captação em aberto	Jun/25	R\$ 200m (+ R\$ 100m)
Catuaí Vista FL FII (CVFL11)	Lajes corporativas	Ativo	Nov/25	R\$ 155m R\$ 473m

4 Canais de Originação, Escopo de Atuação e Metodologia de Análise

A prospecção das oportunidades é feita via a extensa rede de relacionamentos com agentes que performam atividades diretamente ligadas ao segmento imobiliário, sendo em sua maioria incorporadoras, corretores, leiloeiros e gestoras. Em adição, instituições como bancos e escritórios de advocacia desempenham papel importante, atuando não somente na originação como provendo solução para estruturação.



A prospecção é agnóstica em termos de localização e segmento de renda dentro do território nacional. Os mercados mais analisados pela Gestora se concentram nos estados de São Paulo,

Paraná, Rio de Janeiro e Santa Catarina. Entre os segmentos imobiliários, a alocação foi predominante em ativos residenciais, lajes corporativas e renda-urbana.

A análise das oportunidades para posterior apresentação ao comitê de investimento compreende: estudo mercadológico da microrregião e segmento de renda; modelagem financeira do ativo, contemplando sensibilidades de TIR perante diferentes cenários de *timing* de venda e preço; e diligência técnica e jurídica.

5 Pipeline indicativo

Os recursos captados na Oferta serão alocados de forma discricionária pela Gestora. O pipeline indicativo do FII Master compreende 11 ativos, com uma TIR estimada de 25%-30% a.a. O segmento residencial compreende a maioria dos ativos em análise/negociação; reflexo de um segmento que se encontra pressionado pelos altos níveis de estoque, aumento das taxas de financiamento imobiliário praticadas pelos bancos e condições mais restritivas de capital de giro para financiamento das obras.

A estrutura pela qual é feita a aquisição (“estratégia”) varia de acordo com as diferentes tipologias de investimento. Dentro do pipeline indicativo, as aquisições podem ser feitas via compra direta de matrículas, aquisição de participação na SPE de incorporação, permutas e até aquisição de TVM negociados em mercados organizados.

Classe de ativo	Estratégia	UF	Ciclo	Ticket (R\$ m)	TIR Estimada
Multiuso					
Incorporação Complexo Multiuso Jardins	Aquisição de participação em SPE de Incorporação	SP	42 a 60 meses	100,0	25%
Residencial					
Terreno Jd. Europa	Aquisição de terreno para Incorporação	SP	36 a 60 meses	50,0	25%
Portfólio Londrina	Aquisição de estoque em construção	PR	12 a 24 meses	40,0	30%
Portfólio Maringá	Portfólio de unidades prontas e em desenvolvimento	PR	12 a 36 meses	30,0	25%
Residencial Higienópolis	Aquisição de estoque em construção	SP	24 a 36 meses	50,0	30%
Portfólio Multifamily SP	Aquisição de unidades em operação	SP	12 a 36 meses	50,0	25%
Cond. Alto da Boa Vista	Aquisição de participação em SPE de incorporação	SP	12 a 36 meses	35,0	25%
Corporativo					
Portfólio Lajes Corp.	Aquisição de portfólio de lajes corporativas Triple A	SP	24 a 48 meses	35,0	25%
Corporativo Paulista	Aquisição de laje corporativa Classe A	SP	24 a 48 meses	65,0	25%
Logístico/Industrial					
Logístico Arujá	Permuta para desenvolvimento de complexo logístico A+	SP	36 a 60 meses	30,0	25%
Outros					
Líquidos	Investimento em Ações e FIIs listados	n.a.	6 a 36 meses	100,0	30%
Total				635,0	

As operações acima possuem caráter meramente exemplificativo, preliminar e indicativo, refletindo apenas oportunidades atualmente analisadas pela Gestora com base nas informações disponíveis na data deste Estudo. Tais operações estão sujeitas a alterações, substituições, ajustes de estrutura, preço, prazo, garantias, rentabilidade-alvo e demais condições comerciais, jurídicas, financeiras e operacionais, bem como à conclusão satisfatória de processos de análise, diligência, aprovação interna, negociação, documentação e cumprimento de condições precedentes, podendo não ser implementadas, total ou parcialmente. A inclusão de qualquer operação neste Estudo não representa compromisso, obrigação, recomendação de investimento, promessa de alocação ou garantia de efetiva aquisição, contratação, rentabilidade ou resultado

pelo Fundo ou pelo FII Master, devendo prevalecer, em qualquer hipótese, a política de investimento, os fatores de risco e as demais disposições constantes dos respectivos documentos regulatórios e da Oferta.

6 Principais Premissas do Estudo.

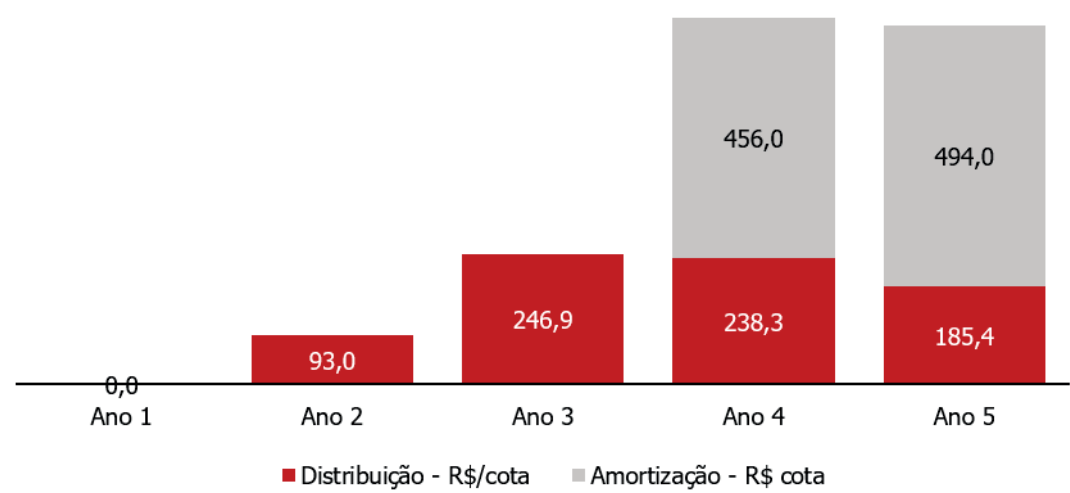
Metodologia:	A rentabilidade do Fundo será oriunda – majoritariamente - das oportunidades de investimento originadas e investidas pelo FII Master, tanto em Ativos-Alvo quanto em Ativos Financeiros de Liquidez, que gerem renda e, no momento do respectivo desinvestimento, ganho de capital.
Data base:	01/07/2026
Ciclo de investimento dos ativos-alvo (*):	A Gestora assume que o prazo médio entre a aquisição e desinvestimento de um ativo-alvo do FII Master é de 24 meses. Conforme apresentado no pipeline indicativo, a expectativa de desinvestimento pode variar de 6 até 60 meses dependendo da natureza do investimento e estágio de aquisição. Como exemplo, incorporações residenciais ainda em estágio inicial possuem um ciclo mais longo ao prazo que estoques performados podem ser comercializados em um horizonte mais curto de tempo.
Período de Investimento e Desinvestimentos:	Para fins de projeções, foi considerado um período de investimento de três anos e, assumindo o ciclo de investimento dos ativos-alvo do FII Master mencionado, dois anos para o consequente fim do período de desinvestimento.
Expectativa de Chamadas de Capital:	O estudo de viabilidade assume que as Chamadas de Capital realizadas durante o período de investimento são feitas em uma base semestral (a cada seis meses contados a partir da data de início). A primeira Chamada compreende 30% do Capital Subscrito pelos cotistas e as Chamadas Subsequentes são de 24%, 23% e 23% do Capital Subscrito;
Rentabilidade dos ativos-alvo (*)	Conforme descrito no pipeline indicativo, o presente estudo assume uma TIR nominal de 25% a.a. para as alocações realizadas durante o período de investimentos do FII Master.
Patrimônio Líquido por Subclasse	O estudo assume um Compromisso total de R\$ 100,0 milhões para a Subclasse A e de R\$ 50,0 milhões para a Subclasse B.
Caixa Mínimo	5% do Patrimônio Líquido do Fundo é aplicado em Ativos Financeiros de Liquidez.
Receitas:	Compreendem os rendimentos auferidos pelos investimentos nos Ativos-Alvo que gerem aluguel e, principalmente, os valores recebidos ao desinvestimento de cada Ativo.
Despesas:	Todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo conforme estabelecidos no Regulamento.

(*) para fins de esclarecimento, as premissas de ciclo de investimento dos ativos-alvo e rentabilidade dos ativos-alvo se referem aos investimentos realizados pelo FII Master, que – conforme descrito – representa a aplicação de 95% do patrimônio líquido da Classe.

7 Resultados projetados

Subclasse A: Com as premissas descritas acima, a Gestora espera entregar uma TIR nominal líquida de taxas de 19,1% e um MOIC de 1,71x para os cotistas da Subclasse A. Tendo em vista o

objetivo do fundo e o ciclo de investimentos, as distribuições e amortizações se concentram no período de desinvestimento. O total de distribuições e amortizações deve superar a marca de 100% do Capital Integralizado durante o quarto ano de operação.



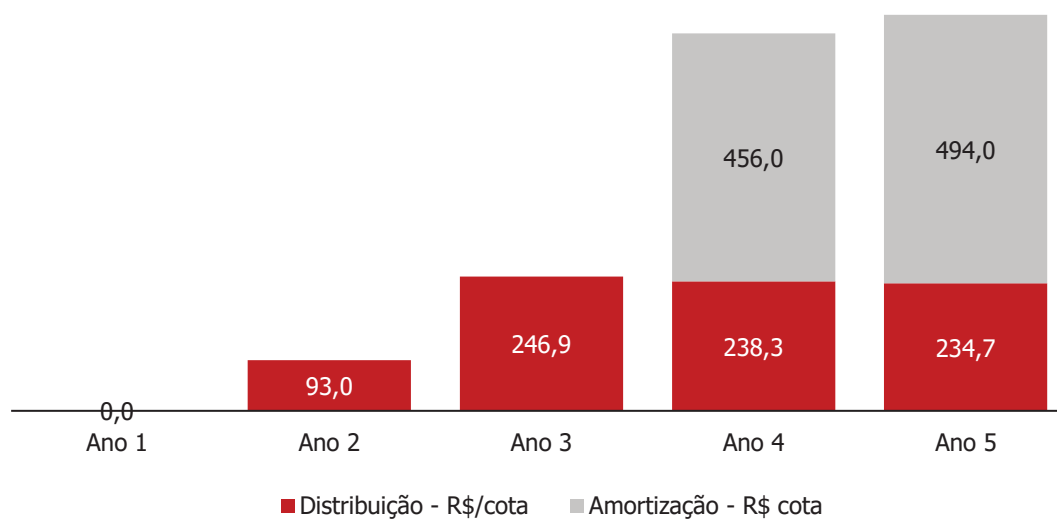
Abaixo o resumo da composição do Patrimônio Líquido e projeção das distribuições e amortizações.

Ano	Ano 1		Ano 2		Ano 3		Ano 4		Ano 5	
	Período de Investimento				Desinvestimento					
Patrimônio Líquido (início do Período)	R\$	-	R\$	48.863.756,6	R\$	94.827.756,6	R\$	94.791.756,6	R\$	49.155.756,6
Chamada de Capital	R\$	54.000.000,0	R\$	46.000.000,0	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Custo Oferta	-R\$	5.100.243,4	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Ganho de Capital	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Rendimento caixa	R\$	102.188,3	R\$	41.403,1	-R\$	4.040,6	-R\$	7.644,2	-R\$	10.449,4
Rendimentos	R\$	102.188,3	R\$	41.403,1	-R\$	4.040,6	-R\$	7.644,2	-R\$	10.449,4
Custos Operacionais	-R\$	36.000,0	-R\$	36.000,0	-R\$	36.000,0	-R\$	36.000,0	-R\$	36.000,0
Distribuição de Rendimentos	R\$	-	R\$	9.301.544,2	R\$	24.688.901,1	R\$	23.833.202,5	R\$	18.544.427,0
Distribuição por Cota	R\$	-	R\$	93,0	R\$	246,9	R\$	238,3	R\$	185,4
Retenção Performance	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Amortizações	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	45.600.000,0	R\$	49.400.000,0
Amortizações por Cota	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	456,0	R\$	494,0
Patrimônio Líquido (Fim do Período)	R\$	48.866.756,6	R\$	94.830.756,6	R\$	94.794.756,6	R\$	71.008.756,6	R\$	-
Distribuições e Amortizações (total)	R\$	-	R\$	9.301.544,2	R\$	24.688.901,1	R\$	69.433.202,5	R\$	67.944.427,0

Por fim, apresentamos uma sensibilidade da TIR líquida esperada da Subclasse A variando a premissa de rentabilidade dos ativos-alvo do item 6.

Rentabilidade ativos-alvo	19,0%	20,5%	22,0%	23,5%	25,0%
Desvio da TIR Média	-6,00%	-4,50%	-3,00%	-1,50%	0,0%
Subclasse A – MOIC (X)	1,53x	1,58x	1,62x	1,67x	1,71x
Subclasse A– TIR Líquida Nominal	14,3%	15,5%	16,7%	17,9%	19,1%

Subclasse B: Com as premissas descritas no item 6, a Gestora espera entregar uma TIR nominal líquida de taxas de 20,0% e um MOIC de 1,76x para os cotistas da Subclasse B. Tendo em vista o objetivo do fundo e o ciclo de investimentos, as distribuições e amortizações se concentram no período de desinvestimento. O total de distribuições e amortizações deve superar a marca de 100% do Capital Integralizado durante o quarto ano de operação.



Abaixo o resumo da composição do Patrimônio Líquido e projeção das distribuições e amortizações.

Ano	Ano 1		Ano 2		Ano 3		Ano 4		Ano 5	
	Período de Investimento				Desinvestimento					
Patrimônio Líquido (início do Período)	R\$	-	R\$	26.056.878,3	R\$	49.038.878,3	R\$	49.020.878,3	R\$	26.202.878,3
Chamada de Capital	R\$	27.000.000,0	R\$	23.000.000,0	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Custo Oferta	-R\$	925.121,7	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Ganho de Capital	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Rendimento caixa	R\$	184.669,5	R\$	178.973,3	R\$	170.496,0	R\$	184.220,6	R\$	181.978,6
Rendimentos	R\$	184.669,5	R\$	178.973,3	R\$	170.496,0	R\$	184.220,6	R\$	181.978,6
Custos Operacionais	-R\$	18.000,0	-R\$	18.000,0	-R\$	18.000,0	-R\$	18.000,0	-R\$	18.000,0
Distribuição de Rendimentos	R\$	-	R\$	4.650.772,1	R\$	12.344.450,5	R\$	11.916.601,3	R\$	11.736.822,9
Distribuição por Cota	R\$	-	R\$	93,0	R\$	246,9	R\$	238,3	R\$	234,7
Retenção Performance	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Amortizações	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	22.800.000,0	R\$	24.700.000,0
Amortizações por Cota	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	456,0	R\$	494,0
Patrimônio Líquido (Fim do Período)	R\$	26.058.378,3	R\$	49.040.378,3	R\$	49.022.378,3	R\$	37.129.378,3	R\$	-
Distribuições e Amortizações (total)	R\$	-	R\$	4.650.772,1	R\$	12.344.450,5	R\$	34.716.601,3	R\$	36.436.822,9

Por fim, apresentamos uma sensibilidade da TIR líquida esperada da Subclasse B variando a premissa de rentabilidade ativos-alvo do item 6.

Rentabilidade ativos-alvo	19,0%	20,5%	22,0%	23,5%	25,0%
Desvio da TIR Média	-6,00%	-4,50%	-3,00%	-1,50%	0,0%
Subclasse B – MOIC (X)	1,58x	1,63x	1,67x	1,72x	1,76x
Subclasse B– TIR Líquida Nominal	15,3%	16,5%	17,6%	18,8%	20,0%

Os avisos e disclaimers abaixo são reproduzidos em linha com a prática de mercado e em atenção aos deveres de informação ao investidor previstos na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 175 e nas demais normas aplicáveis, devendo constar de forma destacada do Estudo de Viabilidade.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO E O FII MASTER ADOTARÃO TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO E DO FII MASTER PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO REPRERSENTAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO A GESTORA E O ADMINISTRADOR OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS DE FORMA DIVERSA À APRESENTADA NESTE ESTUDO.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora

Digitally signed by
Alfredo Khouri Junior
Assinado por ALFREDO KHOURI JUNIOR, 02217911910
CPF: 02217911910
Data/Hora da Assinatura: 03/07/2028 | 19:00:03 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Email: *Alf.Khouri@CATUAI.COM.BR*
C: 290DAE9504E4...

Nome: Alfredo Khouri Junior
CPF: 022.179.119-10

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO TREND PE XXXII FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS RENDA FIXA SIMPLES RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Constituição"), a **XP SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM LTDA.**, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Bloco I, Salão 501, Rio de Janeiro, CEP 22250-911, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 05.389.174/0001-01 ("Administradora"), devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003, e a **XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Av. Cidade Jardim, nº 7º andar, Conjunto 72, na cidade e Estado de São Paulo, CEP 01.453-000, inscrita no CNPJ, sob o nº 37.918.829/0001-88 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 18.247, de 24 de novembro de 2020, resolvem, conjuntamente:

- (i) constituir um fundo de investimento Renda Fixa Simples, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que se denominará **TREND PE XXXII FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS RENDA FIXA SIMPLES RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo");
- (ii) determinar que a Classe será destinada a Investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável ("Investidores Qualificados"), que tenham aderido à oferta de cotas da Subclasse A do fundo "**CF4 FEEDER FII RL**", inscrito no CNPJ sob o nº **67.223.988/0001-29** ("FII") administrado pelo Banco Daycoval, e distribuído pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, ("Distribuidor"), que atuará na modalidade de distribuidor por conta e ordem dos Investidores Qualificados que subscreverem Cotas do FII;
- (iii) desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
- (iv) aprovar a indicação, pela Administradora, do Sr. Lizandro Sommer Arnoni como o diretor responsável pelas operações do Fundo, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;
- (v) aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Constituição, em atenção ao disposto no art. 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;
- (vi) submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo; e
- (vii) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe:

(a) Auditor Independente: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20;



(b) Custodiante XP SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01; e

(d) Distribuidor: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.

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

O presente Instrumento de Constituição e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Rio de Janeiro, 01 de julho de 2026

XP SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM LTDA.
Administradora

XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.
Gestora



Categoria / Tipo:
FIC - FIF Renda
Fixa

REGULAMENTO DO
TREND PE XXXII FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS RENDA FIXA SIMPLES
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Prazo de Duração: Indeterminado	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de abril
---	---------------------------------	--

A. Prestadores de Serviços

Prestadores de Serviços Essenciais

Gestora	Administradora
XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA. Ato Declaratório: 18.247, de 24 de novembro de 2020 CNPJ: 37.918.829/0001-88	XP SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM LTDA. Ato Declaratório: 7.110, de 29 de janeiro de 2003 CNPJ: 05.389.174/0001-01
Outros	
Custódia	Distribuição
XP SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM LTDA. Ato Declaratório: 14.177, de 15 de abril de 2015 CNPJ: 05.389.174/0001-01	Instituições contratadas conforme lista disponível no site da Gestora.

B. Responsabilidade dos Prestadores de Serviço

Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente regulamento ("Regulamento") ou às disposições regulamentares aplicáveis.

C. Supervisão e Gerenciamento de Riscos

I. A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

II. Especificamente em relação ao risco de liquidez, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira do Fundo, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

III. O gerenciamento de riscos (i) pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, conseqüentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e (ii) não elimina a possibilidade de perdas para os Cotistas.

IV. A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, as quais serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo os Prestadores de



Categoria / Tipo:
FIC - FIF Renda
Fixa

Serviços Essenciais por eventual incorreção, incompletude ou suspensão de divulgação dos dados fornecidos por tais fontes, de modo a prejudicar o referido monitoramento.

D. Remuneração dos Prestadores de Serviços

I. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item E (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

II. As remunerações e taxas devidas aos prestadores de serviços serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

III. A remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais não inclui os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Caso aplicável, os demais fundos terão suas taxas incorporadas nas taxas máximas da classe de Cotas indicadas no Anexo I deste Regulamento.

E. Encargos do Fundo

I. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua classe de Cotas, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:

- (i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou de sua classe de Cotas;
- (ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;
- (iii)** despesas com correspondências de interesse do Fundo ou de sua classe de Cotas, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (vi)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii)** honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou da classe de Cotas, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (x)** despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- (xi)** despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da classe de Cotas;
- (xii)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;



Categoria / Tipo:

FIC - FIF Renda

Fixa

- (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xiv) no caso de classe fechada, despesas inerentes à distribuição primária de Cotas e/ou admissão das cotas a negociação em mercado organizado, conforme aplicável;
- (xv) taxas de administração e de gestão;
- (xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- (xvii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado, se houver;
- (xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
- (xix) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito; e
- (xx) taxa máxima de custódia.

II. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou à sua classe de Cotas com consultores jurídicos deverão ser previamente avaliadas e, conforme o caso, aprovadas pela Administradora.

III. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.

F. Assembleia de Cotistas

I. Competência privativa: Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à sua classe de Cotas:

- (i) as demonstrações contábeis em, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas, contendo parecer do Auditor Independente;
- (ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- (iii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, ou a liquidação do Fundo ou de sua classe de Cotas;
- (iv) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175;
- (v) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, no caso de classe com responsabilidade limitada dos cotistas;
- (vi) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de Cotas; e
- (vii) a amortização de Cotas.

II. Convocação: As Assembleias de Cotistas serão convocadas com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data de sua realização.

II.1. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

II.2. A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

III. Forma: As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação,



Categoria / Tipo:

FIC - FIF Renda

Fixa

observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

IV. Quórum e Deliberações: A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

IV.1. As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes e a cada Cotista cabe uma quantidade de votos representativa da sua participação no Fundo.

IV.2. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

V. Quem pode votar: Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.

V.1. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

V.2. A vedação prevista no item V.1. não se aplica quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

G. Fatores de Risco Gerais

I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.

II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA CLASSE OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

III. Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

IV. O Fundo poderá estar exposto a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor.

V. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

VI. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

VII. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da classe de Cotas encontram-se detalhados no



Categoria / Tipo:
FIC - FIF Renda
Fixa

Anexo I deste Regulamento.
H. Informações Complementares
I. Serviço de Atendimento ao Cotista Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 Ouvidoria: 0800-722-3730 II. Foro para solução de conflitos Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro. III. Política de voto da Gestora O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora https://www.xpasset.com.br/. IV. Anexos O Anexo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviços e os Cotistas da classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

Rio de janeiro, 01 de julho de 2026.

* * * * *



Categoria / Tipo:

FIC - FIF Renda

Fixa

Anexo I

Classe Única de Cotas de Emissão do Trend PE XXXII Fundo de Investimento em Cotas Renda Fixa Simples Responsabilidade Limitada ("Classe")

Público-alvo: Investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável (" <u>Investidores Qualificados</u> "), que tenham aderido à oferta de cotas da Subclasse A do fundo " CF4 FEEDER FII RL ", inscrito no CNPJ sob o nº 67.223.988/0001-29 (" <u>FII</u> ") administrado pelo Banco Daycoval, e distribuído pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , (" <u>Distribuidor</u> "), que atuará na modalidade de distribuidor por conta e ordem dos Investidores Qualificados que subscreverem Cotas do FII.	Condomínio: Aberto	Prazo: Indeterminado
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	Classe: Única	

A. Objetivo e Política de Investimento

I. Objetivo: A Classe foi constituída com o objetivo único de possibilitar aos seus cotistas ("Cotistas") a integralização de cotas do FII ("Cotas do FII"), nos termos do regulamento do FII e o pontual cumprimento das respectivas obrigações dos Cotistas relacionadas ao "Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital" previsto no boletim de subscrição e/ou no compromisso de investimento do FII ("Documentos de Subscrição"). Para todos os fins, o investimento dos Cotistas no Fundo, na medida em que tem por finalidade exclusiva possibilitar a aplicação dos Cotistas em Cotas do FII cuja integralização seja por conta e ordem, nos termos previstos neste Regulamento, no regulamento do FII e nos Documentos de Subscrição firmados pelos Investidores Qualificados, não será considerado uma aplicação financeira livre e disponível aos Cotistas, estando este ciente disso. A aplicação e o resgate de cotas do Fundo somente poderão ser realizados mediante instruções do Distribuidor ou da Gestora, para atendimento das chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora ou Gestora do FII ou mediante disponibilidade de liquidez para pagamento aos Cotistas, nos termos deste Regulamento e do Compromisso de Investimento.

II. Política de Investimento:

As colunas das tabelas abaixo trazem as seguintes informações:

"Classe": indica se a Classe poderá, ou não, investir em determinado ativo/emissor ou realizar determinada operação, nos termos desta política de investimentos ("Permitido" ou "Vedado")

"Percentual do PL - Individual": indica o percentual máximo do patrimônio líquido da Classe que poderá ser aplicado em determinado ativo/emissor ou em determinada operação, nos termos da



Categoria / Tipo:

FIC - FIF Renda

Fixa

regulamentação aplicável, caso tal ativo/emissor ou operação tenham sido permitidos na coluna "Classe"

"Percentual do PL - Conjunto (Mínimo)": indica o percentual mínimo do patrimônio líquido da Classe, nos termos da regulamentação aplicável, que deverá obrigatoriamente ser aplicado no conjunto dos ativos/emissor de determinada categoria ou em operações que tenham sido permitidos na coluna "Classe"

"Percentual do PL - Conjunto (Máximo)": indica o percentual máximo do patrimônio líquido da Classe, nos termos da regulamentação aplicável, que poderá ser aplicado no conjunto dos ativos/emissor de determinada categoria ou em operações que tenham sido permitidos na coluna "Classe"

1. Limites por modalidade de ativo:

I. A Classe deverá aplicar recursos equivalentes a, no mínimo, 95% de seu patrimônio líquido em cotas do **TREND PÓS-FIXADO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA SIMPLES**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.326/0001- 67 ("Fundo Investido").

II. Os recursos que excederem a parcela do patrimônio líquido da Classe que estiver aplicada em cotas de emissão de fundos de investimento, nos termos do item I acima, poderá ser aplicado em qualquer dos ativos que estejam listados no item 2 abaixo, desde que tenham sido permitidos à Classe.

2. Limites por modalidade de ativo:

Natureza do Ativo	Classe	Percentual do PL	
Categoria I		Individual	Conjunto (Mínimo)
Cotas do Fundo Investido	Permitido	100%	Mínimo de 95%
Categoria II		Individual	Conjunto (Máximo)
Cotas de FIFs de Renda Fixa Simples e FIC de outros FIFs de Renda Fixa Simples destinadas ao público em geral ou a investidores qualificados, exceto Fundo Investido	Permitido	O que exceder o percentual conjunto que estiver aplicado nos ativos da Categoria I acima	O que exceder o percentual conjunto que estiver aplicado nos ativos da Categoria I acima
Cotas de FIFs de Renda Fixa Simples e FIC de outros FIFs de Renda Fixa Simples destinadas a investidores profissionais	Vedado		
Cotas de FIFs Renda Fixa (exceto Simples) e FIC de outros FIFs de Renda Fixa (exceto Simples) destinadas a ao público em geral ou a investidores qualificados	Permitido		
Cotas de FIFs Renda Fixa (exceto Simples) e FIC de outros FIFs de Renda Fixa (exceto Simples) destinadas a investidores profissionais	Vedado		



Categoria / Tipo:
FIC - FIF Renda
Fixa

Cotas de FIDC e FIC FIDC	Vedado		
Cotas de FIDC que admita direitos creditórios não padronizados	Vedado		
Cotas de FIAGRO	Vedado		
Cotas de FIAGRO que admita direitos creditórios não padronizados	Vedado		
Cotas de ETFs de Renda Fixa ou BDR-ETFs de Renda Fixa	Vedado		
Certificados de Recebíveis	Vedado		
Certificados de Recebíveis cujo lastro seja composto de direitos creditórios não padronizados	Vedado		
Títulos e contratos de investimento coletivo (CIC), o que inclui, mas não se limita a, os CIC-hoteleiros	Vedado		
Valores mobiliários emitidos por meio de plataforma de <i>crowdfunding</i> objeto de escrituração	Vedado		
Títulos públicos federais e operações compromissadas neles lastreadas	Permitido		
Títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira e operações compromissadas neles lastreadas	Vedado		
Notas promissórias, debêntures, notas comerciais, certificados de depósito de valores mobiliários ou BDRs-Dívida Corporativa, desde que tenham sido emitidos por companhias abertas e objeto de oferta pública	Vedado		
Ativos fungíveis de uma única emissão, desde que constitua a política de investimento da classe, tenham sido emitidos por companhia aberta e objeto de oferta pública	Vedado		
Cotas de FIFs (exceto Renda Fixa) e FIC de outros FIFs (exceto Renda Fixa)	Vedado	Vedado	
Cotas de FII	Vedado	Vedado	
Cotas de FIP	Vedado	Vedado	



Categoria / Tipo:
FIC - FIF Renda
Fixa

Cotas de ETFs (exceto Renda Fixa) ou BDR-ETFs (exceto Renda Fixa)	Vedado	Vedado	
Cotas de Funcine	Vedado	Vedado	
Cotas de FMAI	Vedado	Vedado	
Cotas de FICART	Vedado	Vedado	
CBIO e créditos de carbono	Vedado	Vedado	
Criptoativos	Vedado	Vedado	
Ouro financeiro negociado em mercado organizado	Vedado	Vedado	
Ações ou bônus e recibos de subscrição, cupons, BDRs e quaisquer ativos decorrentes de ações	Vedado	Vedado	
Derivativos			
Hedge e posicionamento	Apenas Hedge		
Alavancagem	Vedada		
Limite máximo de utilização de margem bruta*	20%		
* Para fins do presente Regulamento, considera-se "margem bruta" o somatório das coberturas e margens de garantia, requeridas e potenciais, empregadas pela classe em relação às operações de sua carteira. O cálculo potencial será realizado com base em metodologia da Administradora. Esta Classe poderá aplicar em fundos de investimento que utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de suas respectivas políticas de investimento. Os derivativos referenciados nos ativos integrantes das Categorias I e II estarão sujeitos aos limites por modalidade da sua respectiva Categoria, bem como dos demais limites conjuntos previsto neste Regulamento.			
3. Limites por emissor			
Natureza do Emissor	Classe	Percentual do PL	
Fundos de Investimento	Permitido	100%	
Instituições Financeiras	Vedado	O que não estiver aplicado no limite por emissor "Fundos de Investimento" acima.	
Companhias Abertas ou BDR – Ações de emissor companhia aberta	Vedado	O que não estiver aplicado no limite por emissor "Fundos de Investimento" acima.	



Categoria / Tipo:
FIC - FIF Renda
Fixa

SPE subsidiária integral de securitizadora S2	Vedado	O que não estiver aplicado no limite por emissor "Fundos de Investimento" acima.
Pessoa física ou jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil.	Vedado	O que não estiver aplicado no limite por emissor "Fundos de Investimento" acima.
União Federal	Permitido	O que não estiver aplicado no limite por emissor "Fundos de Investimento" acima.
A Classe poderá adquirir cotas de emissão de uma mesma classe de fundos de investimento até o respectivo limite individual de seu patrimônio líquido aplicável à referida classe, conforme indicado no item 2 acima, desde que observados os limites conjuntos estabelecidos neste Regulamento.		
4. Crédito Privado		
Tipo de Operação	Classe	Percentual do PL
Ativos financeiros de responsabilidade de pessoas físicas ou jurídicas de direito privado ou de emissores públicos diferentes da União Federal, diretamente.	Vedado	Vedado
5. Investimento no Exterior		
Tipo de Operação	Classe	Percentual do PL
Investimentos no Exterior, realizado de forma direta: ativos financeiros, fundos de investimento/veículos de investimento e contratos de derivativos emitidos no exterior.	Vedado	Vedado
6. Outras Operações		
Tipo de Operação	Classe	
Tomar ativos financeiros em empréstimo, desde que operações sejam cursadas por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM.	Vedado	
Dar ativos financeiros em empréstimo, desde que operações sejam cursadas por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM.	Vedado	
Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigação com ativos da Classe	Vedado	
Realizar operações a descoberto (venda quando a Classe não for titular do ativo, ou cuja titularidade resulte de empréstimo ou outro	Vedado	



Categoria / Tipo:

FIC - FIF Renda

Fixa

contrato de efeito equivalente).		
Realizar operações de <i>day-trade</i> (aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia).	Vedado	
Ações de emissão da Gestora e de companhias integrantes de seu grupo econômico	Vedado	
Tipo de Operação	Classe	Percentual do PL
Ativos financeiros de emissão da Gestora e outros emissores de seu grupo econômico	Vedado	20%
Cotas de fundos de investimento administrados pela Gestora ou partes relacionadas	Permitido	100%
Operações tendo como contraparte a Administradora, Gestora e ligadas, inclusive veículos de investimento por eles administrados e/ou geridos.	Permitido	100%
7. Observações		
Desde que respeitados os limites e regras impostos pela legislação e regulamentação vigentes, as restrições previstas neste Regulamento se aplicam apenas para os investimentos realizados diretamente pela Classe, sendo que as classes de fundos de investimento nas quais a Classe aplica seus recursos podem adquirir tais ativos nos limites dos respectivos regulamentos.		

B. Tributação Aplicável

A tributação aplicável aos Cotistas e à Classe será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

I. Tratamento tributário da carteira da Classe:

Os rendimentos e ganhos apurados nas operações da carteira da Classe não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda.

II. Tratamento tributário dado aos Cotistas:

I. A Classe buscará manter carteira com prazo médio superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, possibilitando a caracterização da Classe como "Longo Prazo" para fins tributários. No entanto, não há garantia de que a Classe terá o tratamento tributário para fundos de Longo Prazo, nos termos da legislação aplicável.

II. O Imposto de Renda e o IOF aplicáveis aos Cotistas que sejam residentes no Brasil ou não residentes sujeitos ao regime geral incidirão às alíquotas descritas na legislação vigente na hipótese da ocorrência dos eventos nela previstos

III. Os Cotistas não residentes sujeitos ao regime especial, devidamente caracterizados como tal, nos termos da legislação em vigor, sujeitar-se-ão às regras de tributação específicas, fazendo jus às isenções, imunidades ou tributação privilegiada, nos termos da legislação em vigor, devendo, para tanto, comprovar, perante a



Categoria / Tipo:
FIC - FIF Renda
Fixa

Administradora, a sua situação tributária.

C. Taxas e outros Encargos

Taxa Global	Taxa de Ingresso e/ou Saída
Mínima: 0,10% a.a. Máxima: 0,12% a.a.	N/A
Taxa de Performance	Taxa Máxima de Custódia
N/A	0,005% a.a., respeitado o mínimo mensal de R\$ 661,72.

I. A taxa global, se houver, é o somatório das taxas de administração, taxa de gestão, taxa máxima de distribuição e/ou taxa de estruturação de previdência, conforme aplicável ("Taxa Global").

I.1. A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita acima, conforme aplicável, sendo certo que até 31 de março de 2026, as taxas segregadas poderão ser acessadas na página da rede mundial de computadores da Gestora, e a partir desta data, as informações estarão disponíveis na Plataforma de Transparência de Taxas, no site: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos [data.anbima.com].

II. Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, as taxas máximas indicadas consideram as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe, enquanto as taxas mínimas indicadas não consideram as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

III. As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento não serão consideradas para o cálculo do disposto acima: **(i)** fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e **(ii)** fundos de investimento geridos por partes não relacionadas da Gestora.

FORMA DE CÁLCULO

I. Conforme aplicável, a Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa Máxima de Distribuição, Taxa de Estruturação de Previdência e/ou Taxa Máxima de Custódia serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

II. As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como neste item, e os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização.

III. Outros 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.

D. Regras de Movimentação

Aplicação
Cotização: D+0



Categoria / Tipo:

FIC - FIF Renda

Fixa

Resgate

Conversão da Cota:

D+0 Dia Útil

Pagamento:

D+0 Dia Útil contados após a conversão

I. Restrição das Movimentações: Nos dias considerados dias não úteis, a Classe **(i)** não recebe pedidos de aplicação e resgate; **(ii)** não realiza conversão de cotas para fins de aplicação e resgate, se aplicável; e **(iii)** não realiza pagamento de resgate.

I.1. Serão considerados dias não úteis, para fins do presente Regulamento, finais de semana, feriados nacionais ou dias sem funcionamento da B3.

II. Os pedidos recebidos em dias não úteis ou após o horário limite, serão processados no dia útil subsequente, observados os prazos aplicáveis.

III. Intervalo para atualização do valor da Cota: Diariamente.

IV. Outras informações: Mais informações referentes à movimentação das Cotas estão disponíveis no site da Administradora e/ou no site da Distribuidora, conforme aplicável.

V. Transferência de Cotas: As Cotas não podem ser objeto de cessão ou transferência, exceto nos casos excepcionais previstos nas disposições regulatórias em vigor.

E. Aplicação, Amortização e Resgate

I. Valor da Cota: O valor da Cota do dia é resultante da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de Cotas emitidas do dia anterior, devidamente atualizado por 1 (um) dia pelo CDI. Os eventuais ajustes decorrentes das movimentações ocorridas durante o dia devem ser lançados contra o patrimônio do Fundo ("Cota de Abertura").

II. Resgate das Cotas: Os resgates das Cotas do Fundo podem ser solicitados a qualquer momento, desde que respeitadas as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

II.1. Em casos excepcionais de iliquidez dos ativos financeiros componentes da carteira do Fundo, inclusive em decorrência de pedidos de resgates incompatíveis com a liquidez existente, serão observados os procedimentos previstos neste Regulamento.

III. Forma de Aplicação: Aplicação de recursos na Classe e o pagamento do resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

IV. Suspensão de Aplicações e Contratação de Empréstimos: Novas aplicações poderão ser suspensas a qualquer momento a critério da Gestora, mediante comunicado aos distribuidores.

IV.1. A Gestora está autorizada a contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe para garantir a continuidade de suas operações.

V. Resgate compulsório: A Classe poderá realizar, mediante disponibilidade de liquidez para pagamento aos Cotistas ou para cumprimento das chamadas de capital, o resgate compulsório de cotas, total ou parcial, observados os prazos de solicitação de resgate e datas de conversão estabelecidos no item C acima deste Anexo I, observados ainda os seguintes termos e condições:



Categoria / Tipo:
FIC - FIF Renda
Fixa

V.1. Durante o Período de Investimento do FII, conforme definido em seu regulamento (podendo seu término ser prorrogado ou antecipado nos termos do seu regulamento), o resgate das Cotas somente poderá ser realizado pelo Distribuidor, por conta e ordem dos Cotistas, com a finalidade exclusiva de atender a uma ou mais chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora ou Gestora do FII e dirigidas ao Distribuidor de cotas do FII para a integralização de cotas do FII subscritas pelos Cotistas ("Chamadas de Capital"), nos termos do regulamento do FII e dos Documentos de Subscrição ("Resgate Compulsório – Chamadas de Capital"). Neste caso, o Distribuidor realizará o resgate das Cotas por conta e ordem do Cotista em montante suficiente para atendimento à respectiva Chamada de Capital realizada pela gestora do FII, independentemente de qualquer autorização ou ordem adicional de cada Cotista, ou de deliberação ou autorização prévia da assembleia geral de cotistas do FII ou Assembleia Geral de cotistas do Fundo, observada a regulamentação aplicável;

V.2. Em adição às hipóteses de Resgate Compulsório – Chamadas de Capital, as cotas do Fundo serão resgatadas compulsoriamente, nos termos do Compromisso de Investimento (as hipóteses (a) e (b) abaixo referidas como "Resgate Compulsório – Capital Excedente" e, quando referidas indistintamente com os Resgates Compulsórios – Chamadas de Capital, "Resgates Compulsórios"):

(a) no Dia Útil imediatamente subsequente ao término do Período de Investimento do FII, conforme definido em seu regulamento; ou

(b) no Dia Útil imediatamente subsequente à data em que o cotista do FII tiver integralizado a totalidade de suas Cotas no FII, conforme o caso, o que ocorrer primeiro dentre as hipóteses previstas neste item "(b)" e no item "(a)" acima.

V.2.1. Os Resgates Compulsórios – Capital Excedente poderão ocorrer a partir do término do 2º (segundo) ano do Fundo (contado da data de início das suas atividades), a exclusivo critério da Gestora, mediante envio de comunicação à Administradora com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência;

V.2.2. Os Resgates Compulsórios – Capital Excedente se darão em relação a todos os cotistas indistintamente, de forma equânime, simultânea e observando a participação proporcional de todos os Cotistas no patrimônio líquido total do Fundo;

V.3. Caso os recursos oriundos de resgates das cotas do Fundo sejam insuficientes para atender às Chamadas de Capital do FII, os Cotistas detentores de Cotas do FII poderão ser chamados a aportar recursos adicionais para fazer frente às obrigações em relação ao FII;

V.4. O montante total objeto de cada Resgate Compulsório será pago em moeda corrente nacional, observada a capacidade de caixa e liquidez do Fundo;

V.5. A data de conversão das cotas em recursos, especificamente para fins de pagamento de Resgates Compulsórios, será a data de cada solicitação de Resgate Compulsório (D+0), conforme informada pela Gestora à Administradora com, pelo menos, 2 (dois) dias úteis de antecedência;

V.6. O pagamento dos Resgates Compulsórios deverá ser efetuado no dia útil da data da conversão estabelecida no item D.VI.5 acima (D+0);

V.7. Não haverá incidência de nenhuma taxa de saída em relação a qualquer dos Resgates Compulsórios;

V.8. Em nenhuma hipótese o montante dos Resgates Compulsórios – Capital Excedente comprometerá o valor de Cotas subscritas por cada um dos Cotistas junto ao Fundo Investido ainda não chamado e integralizado, observadas as regras aplicáveis ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital; e

V.9. A aplicação e o resgate de Cotas poderão ser efetuados em moeda corrente nacional, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou transferência eletrônica disponível (TED), ou, ainda, por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, se aplicável.



Categoria / Tipo:

FIC - FIF Renda

Fixa

VI. Regras para Utilização de Ativos Financeiros na Integralização e Resgate de Cotas: Não será admitida a utilização de ativos financeiros na integralização e no resgate de Cotas.

F. Responsabilidade dos Cotistas

I. Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido Negativo: A Administradora verificará se o patrimônio líquido da classe está negativo nos seguintes eventos: (i) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em bolsa de valores e/ou balcão; (ii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; (iii) eventos de default em ativos de crédito que porventura a Classe tenha em carteira, e; (iv) outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no patrimônio líquido da classe.

II. Ocorrência de Patrimônio Líquido Negativo e Procedimentos Aplicáveis: Caso verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, a Administradora adotará as seguintes medidas, dentre outras exigidas pela regulamentação aplicável:

(i) imediatamente: (a) fechará a Classe para resgates; (b) não realizará qualquer amortização de Cotas; (c) não permitirá novas subscrições de Cotas; (d) cancelará os pedidos de resgate de Cotas pendentes de conversão; e (e) divulgará fato relevante; e

(ii) em até 20 dias: (a) elaborará um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora e em atenção às informações mínimas exigidas pela Resolução CVM 175 ("Plano de Resolução"); e (b) convocará Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do Plano de Resolução, para que os Cotistas deliberem a seu respeito. Será permitida a manifestação de credores no âmbito de tal Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

II.1. Caso, após a adoção das medidas previstas na alínea "(i)" do item I acima, os Prestadores de Serviços Essenciais avaliem que a ocorrência do patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, as medidas listadas na alínea "(ii)" se tornam facultativas.

II.2. Se a Administradora verificar que o patrimônio líquido deixou de estar negativo previamente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada na alínea "(ii)" do item I acima, os Prestadores de Serviços Essenciais ficam dispensados de prosseguir com a elaboração do Plano de Resolução e a convocação da Assembleia de Cotistas. Nesse caso, a Administradora também poderá reverter as medidas indicadas na alínea "(i)" do item I acima.

II.3. Se a Administradora verificar que o patrimônio líquido deixou de estar negativo posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada na alínea "(ii)" do item I acima e anteriormente à sua realização, a Assembleia de Cotistas deve ser realizada, mas apenas para que a Gestora apresente aos Cotistas o patrimônio líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram em patrimônio líquido negativo, sem que haja exigência de tomada de qualquer deliberação pelos Cotistas. Nesse caso, a Administradora também poderá reverter as medidas indicadas na alínea "(i)" do item I acima.

IV. Deliberação Acerca do Plano de Resolução: Se o patrimônio líquido permanecer negativo até a data de realização da Assembleia de Cotistas acima referida, esta deverá ser realizada para que os Cotistas deliberem acerca do Plano de Resolução.

IV.1. Em caso de aprovação, todos os termos do Plano de Resolução deverão ser estritamente observados pelos Cotistas, pelos Prestadores de Serviços Essenciais e pelos demais prestadores de serviços da Classe, inclusive,



Categoria / Tipo:
FIC - FIF Renda
Fixa

sem limitação, quanto aos prazos e procedimentos previstos.

IV.2. Em caso de não aprovação do Plano de Resolução, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes alternativas:

(i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe;

(ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outra classe de cotas de fundo de investimento que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;

(iii) liquidar a Classe e o Fundo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou

(iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e do Fundo, ficando a Administradora obrigada a ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência caso a Assembleia de Cotistas mencionada no item IV acima não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem a favor de qualquer possibilidade prevista acima.

V. Insolvência: Caso a Classe não possua patrimônio suficiente para responder por suas dívidas e a Administradora ingresse com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e do Fundo, nos termos do item IV.2. acima, aplicar-se-ão as regras de insolvência previstas nos artigos 955 a 965 do Código Civil.

G. Liquidação e Encerramento

I. Liquidação Antecipada. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, esta Classe deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outro fundo de investimento ou classe de cotas pela Administradora.

II. Liquidação por Deliberação da Assembleia de Cotistas. Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção das Cotas de suas respectivas titularidades, no prazo eventualmente definido na Assembleia de Cotistas, a qual deliberará sobre (i) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e (ii) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas.

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

H. Comunicações

I. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

II. Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.



Categoria / Tipo:

FIC - FIF Renda

Fixa

III. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

IV. As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no endereço: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html>

I. Fatores de Risco da Classe

I. Risco das Classes Investidas

Considerando que a política de investimentos da Classe é direcionada a aplicar recursos, preponderantemente, em cotas de emissão do Fundo Investido, parcela preponderante dos riscos a que a Classe está exposta decorre, indiretamente, dos riscos atrelados a referidas outras classes. Deve-se considerar que essas classes de cotas investidas podem estar sujeitas a fatores de risco diversos, que não estejam integralmente indicados neste Regulamento, bem como que os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços da Classe podem não ter poder de decisão ou interferência nas decisões de investimento ou na definição de outras estratégias das classes de cotas investidas.

II. Risco de Insolvência

Na ocorrência de eventos que representem insolvência, nos termos descritos neste Regulamento, a Classe e o Fundo poderão ser submetidos a pedido de declaração judicial de insolvência. Nos termos da legislação vigente, na hipótese de a Classe e/ou o Fundo terem sua insolvência declarada judicialmente, tal declaração produziria, dentre outros, (i) o vencimento antecipado de dívidas sob sua responsabilidade, (ii) a arrecadação de bens suscetíveis de penhora (atuais ou adquiridos no curso do processo) e/ou (iii) execução por concurso universal de credores, o que poderá afetar adversamente o patrimônio da Classe e, por conseguinte, acarretar perdas aos Cotistas.

III. Risco de Mercado

Os valores dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe são passíveis das oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados dos emissores dos ativos financeiros que compõem a carteira da Classe. Nos casos em que houver queda do valor dos ativos financeiros que compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos ativos pode ser elevada, podendo acarretar oscilações bruscas no valor das Cotas e no resultado da Classe.

IV. Risco de Alterações na Taxa de Juros e Cambial

Consiste no risco de oscilação do preço da moeda estrangeira ou a variação de uma taxa de juros/cupom cambial que poderá afetar negativamente a carteira da Classe, com a consequente possibilidade de perda do capital investido em virtude de estar aplicada em ativos atrelados direta ou indiretamente à variação da moeda estrangeira e/ou a ativos no exterior.

V. Risco Decorrente dos Efeitos da Política Econômica do Governo Federal

Consiste no risco de fatores macroeconômicos, como os efeitos da política econômica praticada pelo governo brasileiro e demais variáveis exógenas, tais como, a ocorrência, no Brasil ou exterior, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado brasileiro.

VI. Risco de Crédito / Contraparte

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que compõem a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade do(s) emissor(es) e/ou contrapartes honrarem os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas.



Categoria / Tipo:

FIC - FIF Renda

Fixa

Alterações nessa capacidade de honrar com compromissos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais emissores e/ou contraparte podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos por eles emitidos. A Classe, e os fundos ou classes por ela investidos, poderão ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários. Na hipótese de um problema de falta de capacidade e/ou disposição de pagamento de qualquer emissor ou das contrapartes nas operações integrantes de suas carteiras poderão ensejar perdas à Classe e/ou aos fundos ou classes por ela investidos, fazendo inclusive com que sejam dispendidos recursos financeiros para conseguir recuperar o crédito.

VII. Risco de Liquidez

A Classe poderá estar sujeita a períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demandas e negociabilidade dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe. Nesse sentido, a Classe poderá não estar apta a efetuar, dentro do prazo máximo estabelecido no Regulamento, pagamentos relativos a resgates de Cotas, quando solicitados pelos Cotistas. Este cenário pode se dar em função da falta de liquidez dos mercados nos quais os valores mobiliários são negociados, grande volume de solicitações de resgate ou de outras condições atípicas de mercado. Nessas hipóteses, a Administradora poderá, inclusive, determinar o fechamento da Classe para novas aplicações ou para resgates, fazendo uso de estratégias de gestão de liquidez, desde que previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação em vigor.

VIII. Risco Tributário

Os Prestadores de Serviços Essenciais envidarão os melhores esforços para manter a composição da carteira da Classe e do Fundo adequada ao tratamento tributário aplicável, conforme previsto nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo. No entanto, não há garantia de que este tratamento tributário será sempre aplicável à Classe ou ao Fundo devido à possibilidade de ser alterada a estratégia de investimento pela Gestora, para fins de cumprimento da Política de Investimento da Classe e/ou proteção da carteira, bem como, de alterações nos critérios de enquadramento da carteira dos fundos de investimento pelas autoridades competentes para fins tributários.

IX. Risco Regulatório

Alterações na legislação e/ou regulamentação aplicáveis ao Fundo, à Classe e aos seus ativos financeiros, incluindo, mas não se limitando a, aquelas relativas a tributos, podem ter impacto nos preços dos ativos financeiros ou nos resultados das posições assumidas pela Classe, e, portanto, no valor das Cotas e condições de operação a Classe e do Fundo.

X. Risco de Concentração

A carteira da Classe poderá estar exposta a concentração em ativos de determinados/poucos emissores; essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos mencionados acima, ocasionando volatilidade no valor das Cotas. Embora a diversificação seja um dos objetivos da Classe, não há garantia do grau de diversificação que será obtido.

XI. Risco Operacional e de Ausência de Preços

A Classe poderá sofrer perdas decorrentes de falhas nos processos operacionais, tanto internos quanto de outros participantes do mercado com o qual a Classe transaciona, e que podem afetar a aplicação e resgate dos cotistas, bem como a liquidação das operações do Fundo, podendo acarretar perdas no valor da Cota. Ainda, o valor dos ativos negociados em mercados internacionais poderá ser disponibilizado em periodicidade distinta da utilizada em mercados nacionais e, em virtude disso, o apreçamento dos ativos que dependam dessa divulgação pode restar comprometido, seja por imprecisão na precificação devido a falhas sistêmicas, fuso horário dos mercados internacionais etc.



Categoria / Tipo:
FIC - FIF Renda
Fixa

XII. Risco em Mercado de Derivativos
A Classe pode realizar operações nos mercados de derivativos como parte de sua estratégia de investimento. Estas operações podem não produzir os efeitos pretendidos, provocando oscilações bruscas e significativas no resultado da Classe, podendo ocasionar perdas patrimoniais para os Cotistas. Isto pode ocorrer em virtude da distorção entre o preço do derivativo e o seu ativo objeto, ensejando maior volatilidade da carteira da Classe. O risco de operar com uma exposição maior que o seu patrimônio líquido pode ser definido como a possibilidade de as perdas da Classe serem superiores ao seu patrimônio. Os preços dos ativos financeiros e dos derivativos podem sofrer alterações substanciais que podem levar a perdas ou ganhos significativos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	DAYCOVAL D93 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	67.223.988/0001-29
Data de Funcionamento:	09/06/2026	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BR0SQOCTF020	Quantidade de cotas emitidas:	10.000,00
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:	20/05/2032	Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BANCO DAYCOVAL S.A.	CNPJ do Administrador:	62.232.889/0001-90
Endereço:	Av. Paulista, 1793, 2º andar- Bela Vista- São Paulo- SP- 01311200	Telefones:	0300 111 0500 (11) 3563-4389
Site:	www.daycoval.com.br	E-mail:	informes.regulatorios@bancodaycoval.com.br
Competência:	07/2026		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA.	29.976.481/0001-57	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477, Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04538-133	(11)2161-1800
1.2	Custodiante: BANCO DAYCOVAL	62.232.889/0001-90	Av. Paulista, 1793. Bela Vista, São Paulo - SP, 01311-200	0300 111 0500
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.	61.562.112/0001-20	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3732, Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04538-132	(11)4004-8000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO DAYCOVAL	62.232.889/0001-90	Av. Paulista, 1793. Bela Vista, São Paulo - SP, 01311-200	0300 111 0500
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: 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)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Não possui informação apresentada.		Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
6.1	Critérios 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:		
	Av. Paulista, 1793 - 2º andar www.daycoval.com.br		
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.		
	O pedido de convocação da Assembleia pela Gestora, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo Representante dos 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. 12.4.2 A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada na página da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores. 12.4.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 12.17 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. 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. 12.5.1 Para efeito do disposto no caput, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação. 12.6 A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação. 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. A Assembleia será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	As deliberações da Assembleia poderão ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas. 12.18.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos deste item 12, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, incluindo a indicação da matéria, com um breve contexto, quando se tratar de Matérias Qualificadas. 12.18.2 Os Cotistas terão, no mínimo, 10 (dez) dias para se manifestar no âmbito da consulta formal. 12.18.3 O voto a ser proferido pela Gestora representando o Fundo ou por um procurador devidamente constituído de acordo com os termos dos documentos constitutivos do Fundo em qualquer Assembleia, incluindo aquelas que tratam de Matérias Qualificadas no âmbito do FII Master, será determinado nos termos deste Regulamento.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Taxa Global. A Classe está sujeita ao pagamento de uma taxa global ("Taxa Global"), nos termos da Resolução CVM 175 e das Regras e Procedimentos do Código de Administração e Gestão de Recursos da ANBIMA. A Taxa Global corresponde à remuneração total devida pela Classe, considerados conjuntamente: (i) a taxa de administração e (ii) a taxa máxima de distribuição. Para referência, a remuneração devida à Gestora é cobrada exclusivamente no âmbito do FII Master, conforme indicado nos itens 5.7 e 5.8 abaixo. 5.6 Taxa de Administração do FII Master. No âmbito da Subclasse F do FII Master é devido à Administradora pela Classe o pagamento da taxa de administração de até 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FII Master, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FII Master, pela variação positiva do IGP-M/FGV.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	NaN	NaN	NaN
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	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	0,00	10.000,00	0,00%	0,00%	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.					
	A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net (https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM), vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	A política de negociação de cotas do fundo, se houver, pode ser consultada através dos links: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista e/ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	A 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. 14.4.1 A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: http://www.catuaiasset.com.br/documentos/ .					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	O Administrador possui equipes direcionadas para assecuração do 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:					
	As Chamadas de Capital serão realizadas pela Administradora de forma simultânea a todos os Cotistas, observado que, para quaisquer investidores que subscreverem Cotas após a data da primeira integralização de Cotas, a Administradora requererá, a partir da respectiva data de fechamento, que tais investidores efetivem a integralização de Cotas no valor e métricas estipulados no respectivo documento de aceitação. Isso significa que, a cada Chamada de Capital, será verificado se a razão entre o capital integralizado e o Capital Subscrito dos investidores que subscreveram Cotas após a Data da Primeira Integralização é a mesma dos Cotistas que aportaram na Data da Primeira Integralização. Caso a razão dos novos Cotistas seja inferior, estes por sua vez deverão realizar a integralização de Cotas, a partir da respectiva data de fechamento, em uma ou mais chamadas de capital, de forma prioritária em relação aos Cotistas, conforme aplicável, considerando o previsto no respectivo documento de aceitação até que todos os Cotistas estejam equalizados.					

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)

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Julho/2026



OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 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

NO MONTANTE INICIAL DE

R\$ 120.000.000,00

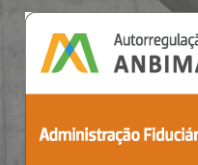
(cento e vinte milhões de reais)

com possibilidade da emissão de lote adicional de até 25%

Coordenador Líder



Administradora



Tipo ANBIMA: Papel | Subclassificação: Fundo | Gestão: Definida | Segmento: Multicategoria

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER



Este material publicitário (“**Material Publicitário**”) foi elaborado pela **CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 29.976.481/0001-57 (“**Gestora**”), na qualidade de gestora da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 67.223.988/0001-29 (“**Classe**” e “**Fundo**”, respectivamente), no contexto da distribuição pública primária de, inicialmente, **120.000 (cento e vinte mil)** cotas (“**Cotas**”), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido adiante), da subclasse A e/ou da subclasse B (“**Subclasse A**”, “**Subclasse B**” e, em conjunto, as “**Subclasses**”) da Classe, em sistema de vasos comunicantes, (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”), em que a quantidade de Cotas da Subclasse A e/ou da Subclasse B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas da Subclasse A e/ou de Cotas da Subclasse B, conforme aplicável (“**Oferta Cotas A**” e “**Oferta Cotas B**”, respectivamente e, em conjunto, a “**Oferta**”), em todos os casos em séries únicas, todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de **R\$ 1.000,00 (mil reais)** por Cota (“**Preço de Emissão**”), a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”).

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 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**” ou “**XP Investimentos**”).

O Fundo é gerido pela Gestora e administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 (“**Administradora**”). A Administradora, a Gestora e a Classe serão referidas, em conjunto, como as “**Ofertantes**”.

O montante inicial da Oferta será de, inicialmente, **R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)**, considerando o Preço de Emissão (“**Montante Inicial da Oferta**”) podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido adiante); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que subscrita a quantidade mínima de **10.000 (dez mil)** Cotas, totalizando o montante mínimo de **R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)**, com base no Preço de Emissão (“**Montante Mínimo da Oferta**”), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 (“**Distribuição Parcial**”). 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.

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\$ 39,50 (trinta e nove reais e cinquenta centavos)** por Cota (“**Custo Unitário de Distribuição**”). O Custo Unitário de Distribuição irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até **25% (vinte e cinco por cento)** (“**Lote Adicional**”), ou seja, em até **R\$ 30.000.000 (trinta milhões de reais)**, correspondente a **30.000 (trinta 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 Emissão (conforme abaixo definido) e da Oferta, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, sendo que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até **150.000 (cento e cinquenta mil)** Cotas, equivalente a até **R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais)**.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER



A Oferta será destinada a investidores qualificados, tal como definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores Qualificados**”, respectivamente), sendo que o montante mínimo para aplicação por cada Cotista da Subclasse A é de **R\$ 1.000,00 (mil reais)**, observado o disposto no Regulamento e no respectivo apêndice A (“**Cotistas Subclasse A**”) e da Subclasse B é de **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**, observado o disposto no Regulamento e no respectivo apêndice B (“**Cotistas Subclasse B**”).

É vedada a reprodução ou 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 fundamento para 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 objeto da Oferta, os investidores: **(a)** consultem as informações constantes deste Material Publicitário, do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), do “*Prospecto Definitivo da 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*” (“**Prospecto**”), especialmente a seção “**Fatores de Risco**” e da lâmina da Oferta (“**Lâmina**”); **(b)** considerem seus próprios objetivos de investimento; e **(c)** consultem seus assessores e consultores legais, regulatórios, tributários, de investimentos e financeiros, na medida em que julgarem necessário para a formação de seu julgamento.

As informações financeiras gerenciais eventualmente apresentadas neste Material Publicitário possuem caráter meramente informativo, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade. Tais informações não devem ser consideradas como fundamento para decisão de investimento nas Cotas e tampouco substituem a leitura cuidadosa do Regulamento, da Lâmina, do Prospecto e, em especial, a seção de “*Fatores de Risco*”.

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 03 DE JULHO DE 2026.

A EXPECTATIVA DE RETORNO APRESENTADA NO PROSPECTO, NO ESTUDO DE VIABILIDADE, BEM COMO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER INTERPRETADA, EM QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES MATERIAL PUBLICITÁRIO, DO PROSPECTO TAMPOUCO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO, A PARTIR DE 13 DE JULHO 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.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 DO PROSPECTO.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER



A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DA LEI 8.668/93, DO REGULAMENTO E DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME EM VIGOR ("RESOLUÇÃO CVM 175").

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO.

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A CLASSE, AS SUBCLASSES, AS COTAS, A OFERTA E AO PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E *E-MAILS* INDICADOS AO FINAL DESTES MATERIAIS PUBLICITÁRIOS.

TODOS OS COTISTAS, AO INGRESSAR NO FUNDO, DECLARARÁ, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E DE CIÊNCIA DE RISCO, QUE (I) TEVE ACESSO AO REGULAMENTO, AO PROSPECTO, À LÂMINA E AOS SEUS RESPECTIVOS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO (CONFORME DEFINIDO NO PROSPECTO); E (II) QUE TOMOU CONHECIMENTO DOS OBJETIVOS DO FUNDO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DE INVESTIR, NO MÍNIMO, 95% (NOVENTA E CINCO POR CENTO) DO SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM COTAS DA SUBCLASSE F DA CLASSE ÚNICA DO CF4 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, INSCRITO NO CNPJ SOB O Nº 65.838.122/0001-05 ("FII MASTER"), DA COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, DA TAXA GLOBAL DEVIDA PELA CLASSE, DOS RISCOS ASSOCIADOS À APLICAÇÃO DE RECURSOS EM COTAS E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÕES E PERDAS NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA PARCIAL E/OU TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. COM RELAÇÃO AOS COTISTAS DA SUBCLASSE A, OS COTISTAS DA SUBCLASSE A INDICARÃO, ADICIONALMENTE, SUA ADESÃO AO FUNDO DI.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA CLASSE QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À SUBSCRIÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE ESTÁ EXPOSTA, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA CLASSE, BEM COMO NO REGULAMENTO. NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.

AS OFERTANTES E O COORDENADOR LÍDER NÃO PROMETEM OU ASSEGURAM AOS COTISTAS QUALQUER RENTABILIDADE EM RAZÃO DA APLICAÇÃO NAS COTAS. OS RECURSOS PARA O PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO E DO RESGATE DAS COTAS DECORRERÃO EXCLUSIVAMENTE DOS RESULTADOS E DO PATRIMÔNIO DA CLASSE, A QUAL ESTÁ SUJEITA A RISCOS DIVERSOS E CUJO DESEMPENHO É INCERTO.

AS APLICAÇÕES NA CLASSE NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA



Visão Geral

Fundo

CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(CNPJ nº 67.223.988/0001-29)

Gestor

Catuaí Gestora de Recursos Ltda
(CNPJ nº 29.976.481/0001-57)

Administrador

Banco Daycoval S.A (CNPJ nº 62.232.889/0001-90)

Regime Tributário

Isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos para Pessoas Físicas⁽¹⁾

Ambiente de Negociação

MDA – Balcão B3 (CETIP)

Prazo Estimado do Fundo

Até 6 anos, sendo 4 anos de investimento e 2 anos de desinvestimento (até 20/05/2032)



Condições da Oferta

Preço de Emissão

R\$ 1.000,00 por cota

Volume da Oferta

R\$ 120.000.000,00, sem considerar as Cotas do Lote Adicional

Público Alvo

Subclasse A: Investidores Qualificados

Investimento Mínimo

Subclasse A: R\$ 1.000,00

Cronograma da Oferta⁽²⁾

Data de Subscrição das Cotas

04/08/2026

Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI (Subclasse A)

05/08/2026

Retorno Médio Alvo da Carteira⁽³⁾

Subclasse A

TIR Nominal Líquida (estimada)

19,10%

Mecanismos do Fundo DI e Chamada de Capital

Fundo DI

Os Cotistas Subclasse A subscreverão e integralizarão cotas do Fundo DI, que permanecerão vinculadas à obrigação de integralização das Cotas Subclasse A subscritas.

Mecanismo de Chamada de Capital

Os investidores que subscreverem Cotas Subclasse A estarão sujeitos ao mecanismo de controle de Chamadas de Capital, conforme definido nos respectivos documentos de aceitação.

(1) Desde que atendidos determinados requisitos legais, conforme estabelecido na Lei nº 11.033/2004. (2) As datas indicadas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações. (3) A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. TODOS OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA



Visão Geral

Fundo

CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(CNPJ nº 67.223.988/0001-29)

Gestor

Catuaí Gestora de Recursos Ltda
(CNPJ nº 29.976.481/0001-57)

Administrador

Banco Daycoval S.A (CNPJ nº 62.232.889/0001-90)

Regime Tributário

Isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos para Pessoas Físicas⁽¹⁾

Ambiente de Negociação

MDA – Balcão B3 (CETIP)

Prazo Estimado do Fundo

Até 6 anos, sendo 4 anos de investimento e 2 anos de desinvestimento (até 20/05/2032)



Condições da Oferta

Preço de Emissão

R\$ 1.000,00 por cota

Volume da Oferta

R\$ 120.000.000,00, sem considerar as Cotas do Lote Adicional

Público Alvo

Subclasse B: Investidores Qualificados

Investimento Mínimo

Subclasse B: R\$ 300.000,00

Cronograma da Oferta⁽²⁾

Data de Subscrição das Cotas

04/08/2026

Retorno Médio Alvo da Carteira⁽³⁾

Subclasse B

TIR Nominal Líquida (estimada)

20,00%

Mecanismos de Chamada de Capital

Mecanismo de Chamada de Capital

As Cotas Subclasse B serão integralizadas mediante Chamadas de Capital ao longo do período de investimento

(1) Desde que atendidos determinados requisitos legais, conforme estabelecido na Lei nº 11.033/2004. (2) As datas indicadas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações. (3) A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. TODOS OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 | O Grupo Catuaí
- 2 | A Catuaí Asset
- 3 | Catuaí Fundo 4 (CF4) – Tese de Investimento
- 4 | Termos e Condições
- 5 | Cronograma
- 6 | Contatos de Distribuição
- 7 | Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 | O Grupo Catuaí
- 2 | A Catuaí Asset
- 3 | Catuaí Fundo 4 (CF4) – Tese de Investimento
- 4 | Termos e Condições
- 5 | Cronograma
- 6 | Contatos de Distribuição
- 7 | Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EXPERIÊNCIA ACUMULADA (*)

Histórico de Desenvolvimento Imobiliário



Grupo: construções residenciais e comerciais



1º ciclo de expansão de Shoppings

Em 1990 o Grupo entra na indústria de Shopping Centers, com a abertura do Catuai Londrina.

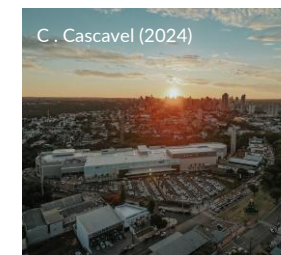
Ao longo dos próximos anos são desenvolvidos mais dois ativos: Catuai Shopping Maringá (2010) e Londrina Norte (2012).

Venda de portfólio

Venda de participação relevante do portfólio de shoppings para a BR Malls. A gestora de shoppings pagou aproximadamente R\$ 800 milhões por uma participação de 70% no portfólio Catuai.

brMalls

2ª ciclo - Shoppings



1970

A Construtora Khouri inicia suas operações na década de 70, entregando empreendimentos voltados ao segmento residencial, comercial, de renda-urbana, entre outros.

A expansão de bancos e varejistas dentro do Estado do Paraná impulsionou o crescimento.

1990

1ª ciclo - Shoppings



2011

2º ciclo de expansão

Início de um novo ciclo de expansão de Shoppings após a venda de portfólio, com o Catuai Foz do Iguaçu (2016).

2024

Catuai Shopping Cascavel

Inauguração do Catuai Shopping Cascavel em nov/24.

Novos negócios

Unidade de incorporação conta com um *landbank* compreendendo projetos de uso misto tanto no PR como em SP.

Fonte: Catuai Asset e Google Maps. (*) O histórico refere-se as empresas Construtora Khouri e Catuai Construtora e Incorporadora. Legenda: (1) Terminal Rodoviário de Londrina; (2) Londrina Trade Center; (3) Condomínio Residencial Barão de Goiás; e (4) Conjunto residencial Luis XVI. Data-Base: Junho/2026.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 | O Grupo Catuaí
- 2 | A Catuaí Asset
- 3 | Catuaí Fundo 4 (CF4) – Tese de Investimento
- 4 | Termos e Condições
- 5 | Cronograma
- 6 | Contatos de Distribuição
- 7 | Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A CATUAÍ ASSET

Visão Geral

Fundada em 2018, a **Catuaí Asset** é uma gestora de ativos independente com foco no mercado imobiliário, liderada por um time experiente.

A Tese Multiestratégia

Os Fundos da Catuaí Asset têm como objetivo auferir ganhos de capital com a compra e venda de ativos imobiliários, com a experiência do time na **prospecção, avaliação e aquisição**.

Os principais pilares que sustentam a “tese” Catuaí de investimento são:

- i. Conhecimento dos ciclos imobiliários e orientação de longo prazo;
- ii. Mandato de investimento flexível, visando uma maior gama de estruturas para aquisição de ativos-alvo;
- iii. *Pipeline* diversificado, englobando diversas classes do segmento imobiliário;
- iv. Acesso a oportunidades de investimento via rede de relacionamentos no setor;
- v. Colaboração e parceria com *stakeholders* de mercado para comercialização e desinvestimento dos ativos investidos.



Equipe com +25 anos de experiência no mercado imobiliário



~ R\$ 1,5bn captado pelos Fundos da Gestora (1)



~90 ativos desinvestidos com sucesso



Investimentos orientados ao longo prazo e viés oportunístico de aquisição



Oportunidades de Investir em Ativos de Alto Padrão

Fonte: Catuaí Asset. Os dados da Gestora incluem Fundos e Investimentos desinvestidos e finalizados. Data-Base: Junho/2026. Para maiores informações quanto aos Fundos da Catuaí Asset, disponível em link: <https://www.catuaiasset.com.br/fundos/> ou no portal da CVM: <https://sistemas.cvm.gov.br/fundos.asp>. Data-Base: Junho/2026. (1) Do valor captado aproximadamente R\$ 1,20bn são de ofertas encerradas.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A CATUAÍ ASSET

Time e Estrutura



Investimentos e Gestão



ALFREDO KHOURI JR.
CEO & CIO – CGA e CGE

Sócio e Fundador da Catuaí Asset, responsável pela área de investimentos, possui mais de 25 anos de experiência no mercado imobiliário.
Graduado em Administração de Empresas (FAAP).



FELIPE SISTER
CCO

Responsável pela área comercial, possui mais de 15 anos de experiência no mercado imobiliário. Passagem pela CBRE, BTG Pactual e Santander Asset (Head de Real Estate).
Graduado em Engenharia Agrícola (Unicamp).



ALEX FERRAZ
GESTOR DE ATIVOS LISTADOS & RI – CNPI,
Responsible Investment (PRI Academy)

Responsável pela área de ativos líquidos e RI, possui mais de 11 anos de experiência no setor. Passagem pelo Itaú BBA (Head of Real Estate Research) e Santander Asset.
Graduado em Administração de Empresas (FGV – EAESP).



ERNESTO IKE RAHMANI
GESTOR DE PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO – CGA e CGE

Responsável pela área imobiliária, possui mais de 11 anos de experiência no mercado imobiliário e de capitais. Passagem pelo Bradesco Private Bank e JGP Wealth Management.
Graduado em Administração de Empresas (FGV – EAESP).



THOMAZ PIRES
ENGENHARIA E FACILITIES

Responsável pela área de propriedades, possui mais de 15 anos de experiência no mercado imobiliário.
Graduado em Engenharia Civil (FESP).
MBA em Gestão e Engenharia de Custo (IBEC).



ODILSON BRAZ NETO
ANALISTA – INVESTIMENTOS

Integrante da área de investimentos, possui mais de 4 anos de experiência no mercado imobiliário e de capitais. Passagem pelo Citibank.
Graduado em Administração de Empresas (FGV – EAESP).



FABIO BASSAN
ANALISTA – INVESTIMENTOS

Integrante da área de investimentos, possui mais de 4 anos de experiência no mercado de capitais. Passagem pelo Safra e Bradesco Asset.
Graduado em Ciências Contábeis (FEA – USP).

Legal | Compliance



LOUISE MARQUES
DIRETORA JURÍDICA, DE RISCOS E COMPLIANCE

Responsável pela área jurídica e de compliance, possui mais de 14 anos de experiência no mercado imobiliário. Passagem pela RB Capital e BMA Advogados
Graduada em Direito (Mackenzie).



RAPHAEL OSWALDO
ANALISTA JURÍDICO

Integrante da área jurídica, possui mais de 4 anos de experiência no mercado imobiliário e de capitais. Passagem pela TozziniFreire Advogados.
Graduado em Direito (PUC – SP).

Financeiro



OTÁVIO DROGHETTI
CFO – CGE

Responsável pela área financeira, possui mais de 13 anos de experiência no mercado imobiliário. Passagem pela Sobloco Construtora.
Graduado em Engenharia Civil (Mackenzie).



CAROLINE MIYASHIRO
ANALISTA FINANCEIRO

Integrante da área jurídica, possui mais de 2 anos de experiência no mercado imobiliário. Passagem pela RB Capital e Banco Bradesco.
Graduada em Engenharia Química (UFSP)

Fonte: Catuaí Asset. Data-Base: Junho/2026.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A CATUAÍ ASSET



Histórico de rendimentos e retorno esperado dos Fundos Multiestratégia e Fundos Dedicados da Catuaí Asset ⁽¹⁾

Multiestratégia

Fundos	Classes de Ativos	Status	Vintage	Capital Subscrito	Rendimentos Distribuídos	Retorno Realizado Est ⁽²⁾	Retorno vs. CDI +
Catuaí Fundo de Investimento Imobiliário 1	Residencial e corporativo.	100% desinvestido	Set/17 - Out/21	R\$ 47m	R\$ 64m	TIR: 13,9% MOIC: 1,37x	CDI + 8,6%
CF2 Fundo de Investimento Imobiliário (CFHI11)	Residencial, corporativo e FII's.	100% desinvestido	Out/19 - Dez/25	R\$ 95m	R\$ 131m	TIR: 9,7% MOIC: 1,38x	CDI + 1,0%
CF3 Fundo de Investimento Imobiliário (CFII11)	Residencial, corporativo, comercial, ações e FII's.	Período de desinvestimento	Ago/22 - Ago/27	R\$ 158m (80% integralizado)	R\$ 150m	TIR: 23,1% MOIC: 1,68x	CDI + 9,1%

Fundos Dedicados

Fundos	Classes de Ativos	Status	Vintage	Capital Subscrito Capital Inv. (3)	Rendimentos Distribuídos	Retorno Realizado Est ⁽²⁾	Retorno vs. CDI +
Catuaí VBI Triple-A (BLCA11)	Lajes corporativas	Ativo	Out/21	R\$ 137m R\$ 408m	R\$ 82m	TIR: +20,0% MOIC: 1,70x	n.a.
Catuaí Marina Leblon FIP (4)	Hotéis	Captação (5)	Jun/25	R\$ 200m (+ R\$ 100m)	n.a.	TIR: +25,0% MOIC: 3,00x	n.a.
Catuaí Vista FL FII (CVFL11)	Lajes corporativas	Ativo	Nov/25	R\$ 155m R\$ 473m	n.a.	TIR: +20,0% MOIC: 2,00x	n.a.

Fonte: Catuaí Asset. Data-Base: Junho/2026. (1) RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE TRIBUTOS. A APLICAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTO PODE ACARRETAR PERDAS PATRIMONIAIS E ESTÁ SUJEITA A VARIAÇÕES DE MERCADO E ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS E REGULATÓRIAS. (2) TIR e MOIC em termos nominais e líquidos de taxas. Para os fundos ativos e em desinvestimento, as métricas consideram premissas que estão sujeitas a modificações. As métricas de fundos ativos/em captação têm caráter estimativo, não sendo necessariamente realizadas. (3) Considera alavancagem via emissão de CRI/Dívida; (4) Para maiores informações quanto aos Fundos da Catuaí Asset, disponível em link: <https://www.catuaiasset.com.br/fundos/> ou no portal da CVM: <https://sistemas.cvm.gov.br/fundos.asp>. Data-Base: Junho/2026; (5) Distribuição em andamento. Para a análise de performance de fundos de investimento, é recomendável a avaliação de um histórico de, no mínimo, 12 (doze) meses.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A CATUAÍ ASSET



Fundos Dedicados – Oportunidades de Investir em Ativos de Alto Padrão

A Estratégia de Fundos Dedicados é voltada à aquisição de imóveis de Alto Padrão. Em linha com a tese multiestratégia, os fundos têm como objetivo ganho de capital, contemplando diferentes vetores para geração de valor: ponto de entrada oportunístico; desenvolvimento e requalificação; e *ramp-up* do imóvel em operação.

Catuai VBI Triple-A (BLCA11)

- O Fundo Imobiliário Catuai VBI Triple-A (BLCA11) é proprietário de cinco pavimentos do edifício Pátio Victor Malzoni (Bloco A). O ativo corporativo é localizado em um grande eixo financeiro para o país. Todos os conjuntos estão ocupados.



ABL de 7.833m² (BOMA);
100% Ocupado;
Valor do Imóvel (1):
~R\$58.000/m²- R\$59.000/m²



Catuai Marina Leblon FIP

- O FIP adquiriu o hotel em obras localizado no Leblon, com objetivo de conclusão de obras, requalificação do ativo e posterior *ramp-up* da operação. Com previsão de entrega em 2029, o ativo se destaca em termos de localização, equipamento e operação.



Aprox. 120 Quartos (2);
Operação com **rede hoteleira de**
renome internacional.



Catuai Vista FL FII (CVFL11)

- O Fundo Imobiliário Catuai Vista FL (CVFL11) concluiu a aquisição do Edifício Vista Faria Lima. O “Vista” conta com especificações técnicas de ativos modernos e encontra-se na região da Faria Lima.



ABL de 11.622m² (BOMA);
84% Ocupado;
Avaliação (1): R\$ 44.500/m²

Fonte: Catuai Asset. Data-Base: Junho/2026. (1) Valor atribuído ao imóvel no relatório gerencial. (2) O total de quartos pode ser alterado visando uma otimização de precificação e mix do hotel.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A CATUAÍ ASSET

CF3 Fundo de Investimento Imobiliário



Ativo	Estratégia	MOIC (x)	TIR (%)
Investimentos Finalizados			
Campo Verde 385	Residencial – Matrícula	1,18x	184%
Estratégia I	Ativos Líquidos	1,56x	268%
Estratégia II	Ativos Líquidos	1,27x	26%
Portfólio Thá	Residencial – Matrícula	1,75x	39%
Plaza JK	Corporativo – Matrícula	1,79x	35%
Casa Av. Europa	Renda Urbana – Matrícula	2,81x	49%
Pátio Victor Malzoni	Corporativo – Matrícula	1,62x	26%
Vittace Serena	Residencial – SPE	1,53x	20%
Estratégia III	Ativos Líquidos	1,14x	17%
Ativos em Carteira			
Villa São Francisco IV	Residencial – SPE	1,43x	15%
Altos Cidade Jardim	Residencial – Matrícula	1,54x	27%
Vilas das Paineiras	Residencial – Matrícula	1,36x	44%
CF3		1,68 (*)	23% (*)

Histórico do CF3

Conforme Fato Relevante divulgado no mês de maio/25, a Gestora decidiu antecipar o Período de Desinvestimento do Fundo.

A expectativa da Gestora é de entregar para o seu cotista uma TIR de 23,1% (*) e um MOIC de 1,68x (*) ao longo do prazo do Fundo.

Expectativa de Retorno e Distribuição



Acumulado (Junho/26): R\$ 150,3 milhões (119% do K Integralizado)

2S26e: R\$ 44,7 milhões

2027e: R\$ 21,5 milhões

Fonte: Catuaí Asset. Data-Base: Junho/2026. (1) RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE TRIBUTOS. A APLICAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTO PODE ACARRETER PERDAS PATRIMONIAIS E ESTÁ SUJEITA A VARIAÇÕES DE MERCADO E ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS E REGULATÓRIAS. (2) TIR, MOIC e Resultado em termos nominais e líquido de taxas e tributos – ambas as métricas consideram premissas que estão sujeitas a modificações e não representam uma garantia, promessa, ou sugestão de retorno aos investidores. Para a análise de performance de fundos de investimento, é recomendável a avaliação de um histórico de, no mínimo, 12 (doze) meses.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A CATUAÍ ASSET



Estratégia de Ativos Líquidos⁽¹⁾

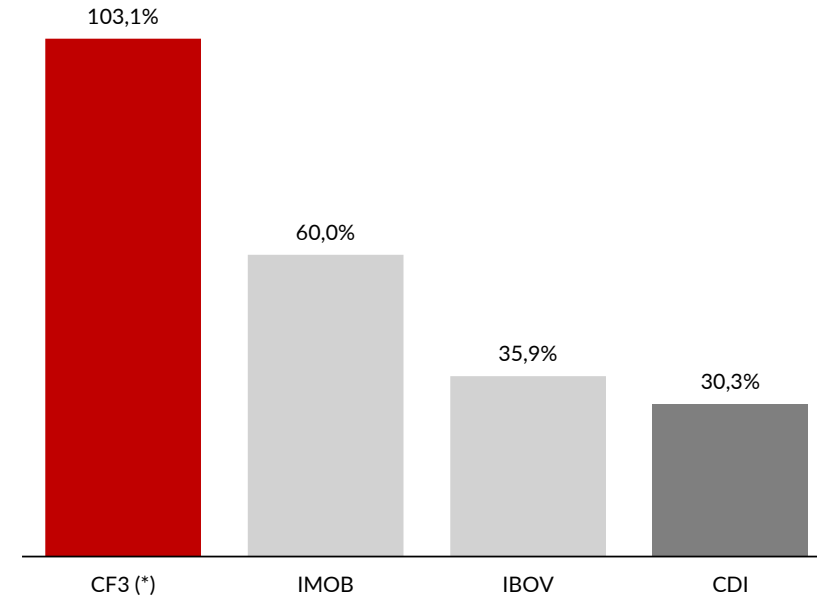
Book de Líquidos CF3 vs. Benchmark (22/03/2023 – 11/07/2025)

- A Estratégia de Ativos Líquidos representou uma alavanca de retorno para os Fundos CF2 e CF3 (fundos geridos pela Gestora que não são objeto dessa Oferta). O conhecimento do segmento imobiliário, aliado com a capacidade analítica, foram determinantes para a construção de um portfólio de líquidos dos outros fundos da Gestora.

Estratégia de Líquidos CF3 – Performance por Estratégia (2)



Estratégia	Início - encerramento	Exposição de Caixa	Alocação Média	Resultado líquido	Retorno ⁽¹⁻³⁾	TIR
Estratégia I	mar/23-jul/23	R\$ 10,3m	R\$ 7,9m	R\$ 5,5m	69,9%	267,7%
Estratégia II	jul/23 –jul/25	R\$ 18,9m	R\$ 9,6m	R\$ 5,1m	53,3%	26,0%
Estratégia III (FIIs)(4)	out/24 – desinvestimento	R\$ 8,8m	R\$ 5,8m	R\$ 1,2m	20,5%	17,1%
Book líquidos		R\$ 18,9m	R\$ 11,5m	R\$ 11,8m	103,1%	52,9%



Principais Fontes de Performance Attribution

- Cury Construtora (Ticker B3: CURY3)
- Plano & Plano (Ticker B3: PLPL3)
- SYN Prop & Tech (Ticker B3: SYNE3)

Fonte: Catuaí Asset. Data-Base: Junho/2026. (1) RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE TRIBUTOS. A APLICAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTO PODE ACARREAR PERDAS PATRIMONIAIS E ESTÁ SUJEITA A VARIAÇÕES DE MERCADO E ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS E REGULATÓRIAS. (2) Performance realizada entre 22/03/2023 e 11/07/2025; (3) Retorno calculado sobre a alocação média da carteira no período.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A CATUAÍ ASSET



Case Studies – Fundos CF1 e CF2⁽¹⁾

Casa P – Q. da Baroneza (CF1)

- Ciclo: 25 meses
- TIR: 56,9% | MOIC: 1,9x
- Renda (UF): High-end/Luxo (SP)



Edifício Solo – Nortis (CF2)

- Ciclo: 53 meses
- TIR: 28,3% | MOIC: 2,1x
- Renda (UF): High-end/Luxo (SP)



Apto – Edifício Paris (CF1)

- Ciclo: 12 meses
- TIR: 41,3% | MOIC: 1,4x
- Renda (UF): High-end/Luxo (SP)



Ed. Sete VNC – Nortis (CF2)

- Ciclo: 52-56 meses (est.)
- TIR: 11,0% | MOIC: 1,3x
- Renda (UF): High-end/Luxo (SP)



Apto – Edifício Vitra (CF2)

- Ciclo: 13 meses
- TIR: 22,4% | MOIC: 1,2x
- Renda (UF): High-end/Luxo (SP)



Estratégia I - FIIs (CF2)

- Ciclo: 12 meses
- TIR: 35,9% | MOIC: 1,2x
- Tese: Desconto de EV/m²



Diversificação do Pipeline e Mandato

Contabilizando os fundos em prazo de investimento, desinvestimento e encerrados, a Catuaí Asset participou da aquisição de mais de **100** ativos e estratégias distintas.

A diferenciação entre **classes de ativos, segmentos de renda e veículos de investimento** ilustram a **diversificação do pipeline** e **mandato de investimento** da Gestora.



Aquisição de Matrícula



Participação em SPE | Incorporação



Ativos Líquidos

Fonte: Catuaí Asset. Data-Base: Junho/2026. (1) RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE TRIBUTOS. A APLICAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTO PODE ACARRETER PERDAS PATRIMONIAIS E ESTÁ SUJEITA A VARIAÇÕES DE MERCADO E ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS E REGULATÓRIAS. TIR e MOIC em termos nominais. Para a análise de performance de fundos de investimento, é recomendável a avaliação de um histórico de, no mínimo, 12 (doze) meses.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A CATUAÍ ASSET



Club Deals – Operações Anteriores ao Fundo CF1⁽¹⁾⁽²⁾

Club Deal #1: Leopoldo 1201

- Ciclo de investimento: 2017 – 2021
- Desenvolvimento: Nortis
- Segmento (UF): High-end/Luxo (SP)



Club Deal #2: Bandeira

- Ciclo de investimento: 2017 – 2021
- Desenvolvimento: Nortis
- Segmento (UF): High-end/Luxo (SP)



Fonte: Catuai Asset. Data-Base: Junho/2026. (1) Os “Club Deals” referem-se a negócios realizados pelo Grupo Catuai antes da fundação da Catuai Asset. (2) RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE TRIBUTOS. A APLICAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTO PODE ACARREAR PERDAS PATRIMONIAIS E ESTÁ SUJEITA A VARIAÇÕES DE MERCADO E ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS E REGULATÓRIAS. TIR e MOIC em termos nominais. Para a análise de performance de fundos de investimento, é recomendável a avaliação de um histórico de, no mínimo, 12 (doze) meses.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 | O Grupo Catuaí
- 2 | A Catuaí Asset
- 3 | Catuaí Fundo 4 (CF4) – Tese de Investimento
- 4 | Termos e Condições
- 5 | Cronograma
- 6 | Contatos de Distribuição
- 7 | Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



FII Multiestratégia da Catuaí Asset

Tese de Investimento. O Catuaí CF4 Feeder investirá nas Cotas de Subclasse F do Fundo CF4 Master (CF4 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CNPJ: 65.838.122/0001-05) que tem como objetivo auferir ganhos substanciais com a compra e venda de ativos imobiliários, diferenciando-se da competição via:

- **Mandato de investimento flexível e diversificado**, englobando diversas classes do segmento imobiliário;
- Nicho de mercado **menos competitivo**. O pipeline indicativo apresenta um ticket médio, na maioria dos casos, entre **R\$ 25-50 milhões**, o que, na experiência da Gestora não costuma gerar concorrência dos grandes *players* institucionais e de investidores de menor porte;
- **Viés oportunístico, se aproveitando de janela de mercado**. O ciclo de aperto monetário tende a pressionar o setor imobiliário em geral, principalmente as empresas e portfólios mais alavancados;
- **Viés do retorno**. O retorno nominal dos investimentos pode ser predominante positivo, ainda que algumas das teses não se materializem de acordo com o esperado, observado o viés oportunístico do Fundo para aquisição de ativos.

Expectativa de Retorno e Captação(1)



Subclasse A
TIR Nominal Líquida
(estimada): **19,10%**



1º Emissão:
R\$ 120m
(observada a possibilidade de lote adicional em até 25,00%)

Diversificação



Os Ativos-Alvo compreendem possíveis alocações em diferentes classes, como residencial, lajes corporativas e ativos líquidos

Perfil do investidor



Investidores Qualificados

Fonte: Catuaí Asset. Data-Base: Junho/2026. (1) A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. TODOS OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. TIR em termos nominais.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



FII Multiestratégia da Catuaí Asset

Tese de Investimento. O Catuaí CF4 Feeder investirá nas Cotas de Subclasse F do Fundo CF4 Master (CF4 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CNPJ: 65.838.122/0001-05) que tem como objetivo auferir ganhos substanciais com a compra e venda de ativos imobiliários, diferenciando-se da competição via:

- **Mandato de investimento flexível e diversificado**, englobando diversas classes do segmento imobiliário;
- Nicho de mercado **menos competitivo**. O pipeline indicativo apresenta um ticket médio, na maioria dos casos, entre **R\$ 25-50 milhões**, o que, na experiência da Gestora não costuma gerar concorrência dos grandes *players* institucionais e de investidores de menor porte;
- **Viés oportunístico, se aproveitando de janela de mercado**. O ciclo de aperto monetário tende a pressionar o setor imobiliário em geral, principalmente as empresas e portfólios mais alavancados;
- **Viés do retorno**. O retorno nominal dos investimentos pode ser predominante positivo, ainda que algumas das teses não se materializem de acordo com o esperado, observado o viés oportunístico do Fundo para aquisição de ativos.

Expectativa de Retorno e Captação(1)



Subclasse B
TIR Nominal Líquida
(estimada): **20,00%**



1º Emissão:
R\$ 120m
(observada a possibilidade de lote adicional em até 25,00%)

Diversificação



Os Ativos-Alvo compreendem possíveis alocações em diferentes classes, como residencial, lajes corporativas e ativos líquidos

Perfil do investidor



Investidores Qualificados

Fonte: Catuaí Asset. Data-Base: Junho/2026. (1) A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. TODOS OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. TIR em termos nominais.

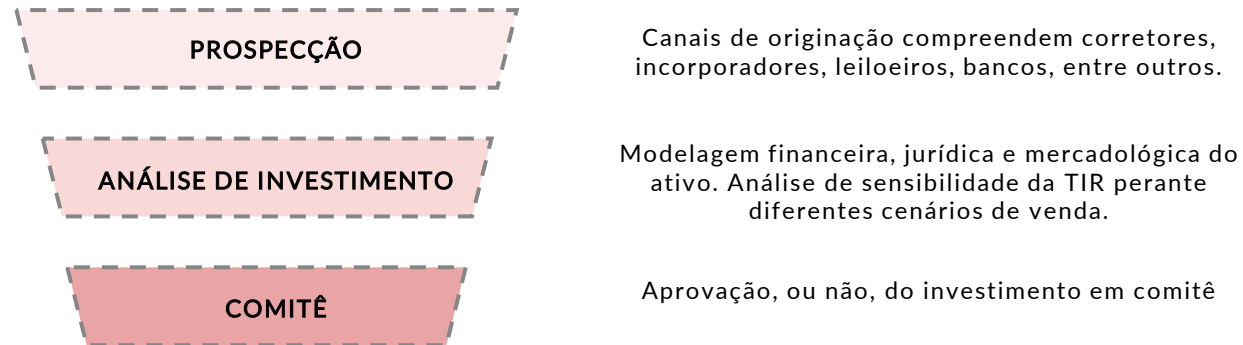
**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

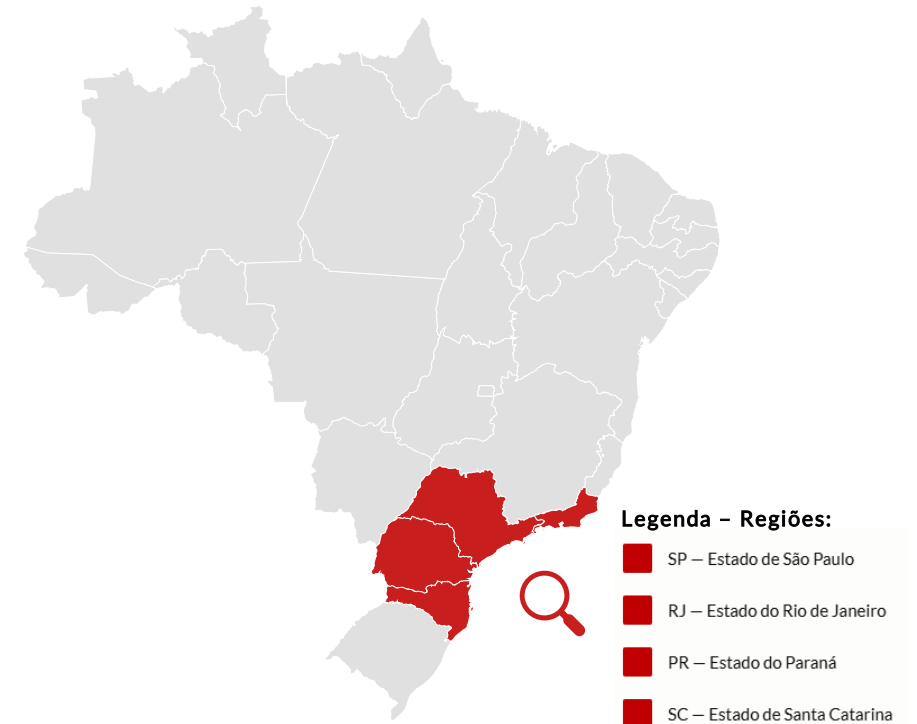
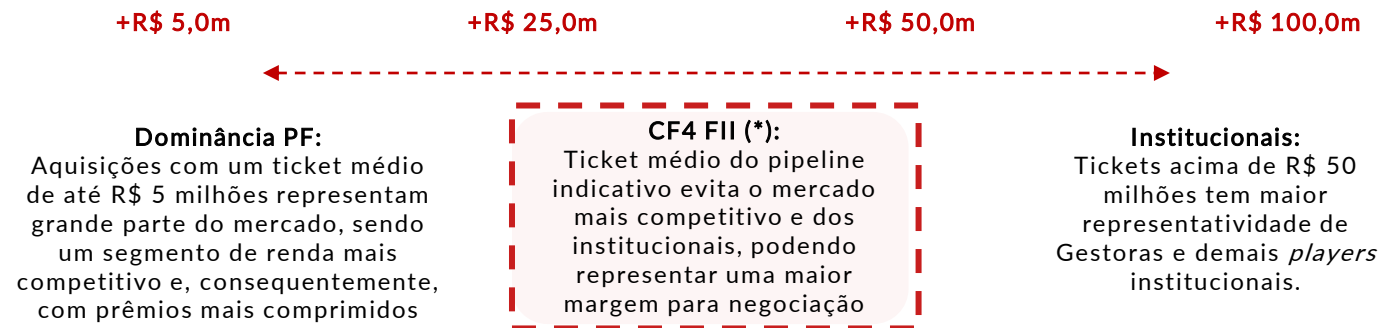


Pipeline Diversificado e Ticket Médio

Funil de Prospecção



Ticket Médio (*)



O Pipeline de prospecção é agnóstico em termos de localização e segmento de renda. Nos últimos anos, os mercados mais analisados foram: **São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná e Santa Catarina.**

Fontes: (i) Catuaí Asset, (ii) Prefeitura de São Paulo e (iii) CRE Tools (ferramenta da Buildings). (*) De acordo com estudo elaborado pela Gestora, análise de mercado de dados de ITBI divulgados pelo Município de São Paulo, pesquisa realizada via consultoria Buildings referente a transações de mercado e estudo elaborado pela Gestora. A rentabilidade passada do fundo de investimento da Gestora mencionado neste slide não é garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de tributos.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Canais de Originação e Prospecção do Pipeline

Descrição das principais fontes de originação dos investimentos realizados pelos FIIs multiestratégia da Catuaí Asset

Agentes do Segmento Imobiliário

- A Gestora possui uma rede de relacionamento com incorporadoras, corretores, leiloeiros e demais intermediadores que operam no segmento imobiliário.

Bancos, Gestoras e outros *Stakeholders*

- Bancos são peças relevantes no processo de *dealflow*, atuando não somente na originação como também provendo soluções de capital. Outros canais incluem: i) Gestoras e *players* institucionais; ii) escritórios de advocacia; e iii) demais *stakeholders* do ciclo imobiliário.

Exemplos de racionais e motivos por trás da originação de investimentos



Incorporadores com falta de recursos para novos projetos e/ou necessidades de liquidez e solvência



Menor disponibilidade de *funding* pelos canais tradicionais (bancos), principalmente do lado do SFH



Fundos em estágio de desinvestimento e/ou com problemas de liquidez



Players institucionais ou sócios que estejam descontinuando operações no mercado brasileiro

Fonte: Catuaí Asset. Data-Base: Junho/26.

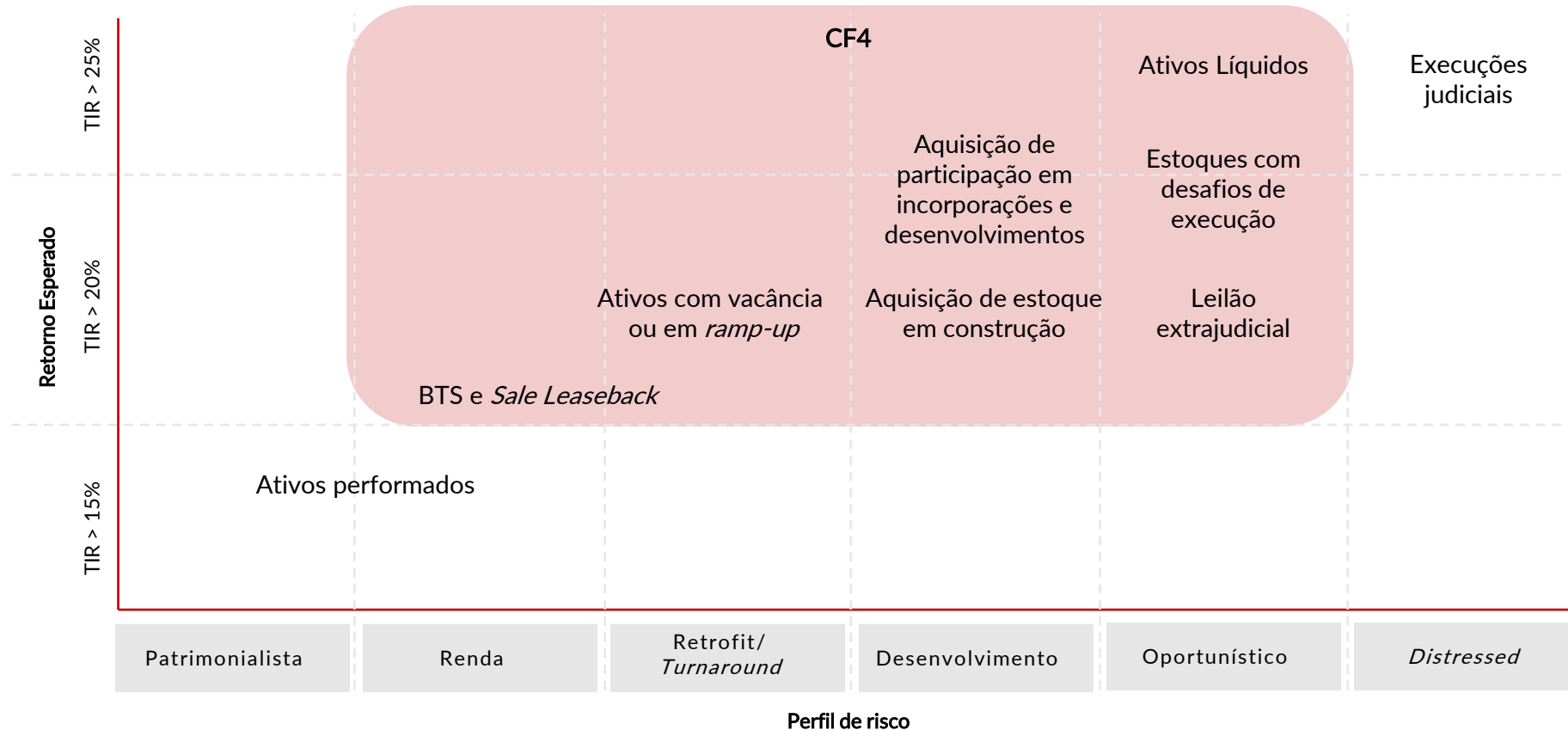
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Classes de Ativos e Perfil de Risco

Diagrama de Risco e Retorno das Principais Estratégias



Classes Imobiliárias e Tipologias

As principais classes imobiliárias do pipeline compreendem:

- Ativos Residenciais;
- Corporativos;
- Industriais/logísticos;
- Renda Urbana e Varejo;
- Ativos Líquidos.

Estrutura

As estruturas utilizadas para os investimentos/estratégias do Fundo compreendem:

- Aquisição direta de matrículas;
- Aquisição de participação na SPE de incorporação;
- Permuta física/financeira;
- Aquisição de TVM negociados em bolsa/balcão.

Fonte: Catuaí Asset. Data-Base: Junho/2026. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. TODOS OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

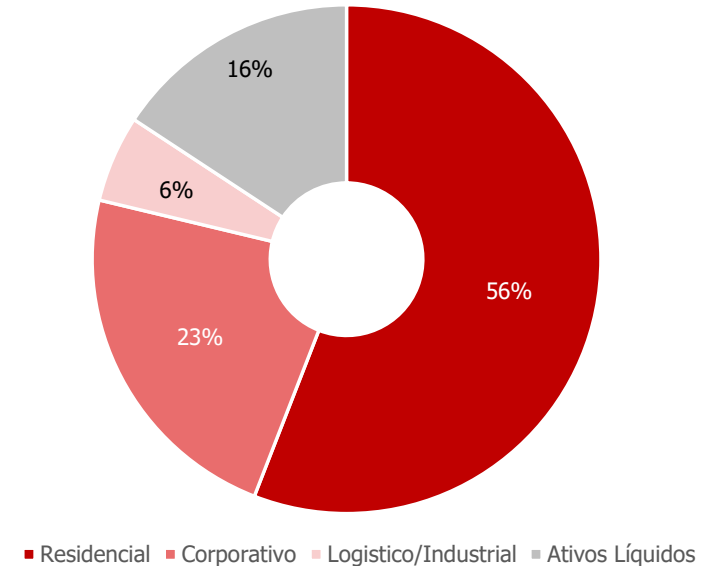
CATUAÍ CF4 FII – PIPELINE DE INVESTIMENTO DAS COTAS DE SUBCLASSE F DO FII MASTER



Composição do Pipeline Indicativo (Ativos Atualmente em Negociação/Análise)⁽¹⁾

Classe de ativo	Estratégia	UF	Ciclo	Ticket (R\$ m)	TIR Estimada
Multiuso					
Incorporação Complexo Multiuso Jardins	Aquisição de participação em SPE de Incorporação	SP	42 a 60 meses	100,0	25%
Residencial					
Terreno Jd. Europa	Aquisição de terreno para Incorporação	SP	36 a 60 meses	50,0	25%
Portfólio Londrina	Aquisição de estoque em construção	PR	12 a 24 meses	40,0	30%
Portfólio Maringá	Portfólio de unidades prontas e em desenvolvimento	PR	12 a 36 meses	30,0	25%
Residencial Higienópolis	Aquisição de estoque em construção	SP	24 a 36 meses	50,0	30%
Portfólio Multifamily SP	Aquisição de unidades em operação	SP	12 a 36 meses	50,0	25%
Cond. Alto da Boa Vista	Aquisição de participação em SPE de incorporação	SP	12 a 36 meses	35,0	25%
Corporativo					
Portfólio Lajes Corp.	Aquisição de portfólio de lajes corporativas Triple A	SP	24 a 48 meses	35,0	25%
Corporativo Paulista	Aquisição de laje corporativa Classe A	SP	24 a 48 meses	65,0	25%
Logístico/Industrial					
Logístico Arujá	Permuta para desenvolvimento de complexo logístico A+	SP	36 a 60 meses	30,0	25%
Outros					
Líquidos	Investimento em Ações e FIIs listados	n.a.	6 a 36 meses	100,0	30%
Total				635,0	

Breakdown do Pipeline Indicativo



O Fundo não poderá investir mais do que 50% do Capital Subscrito pelos Cotistas em títulos e valores mobiliários e/ou um único ativo.

Fonte: Catuai Asset. Data-Base: Junho/2026. O PIPELINE ACIMA POSSUI CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INDICATIVO E NÃO REPRESENTA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA, COMPROMISSO OU OBRIGAÇÃO DE QUE OS RECURSOS CAPTADOS NO ÂMBITO DA OFERTA SERÃO EFETIVAMENTE INVESTIDOS, PELO FII MASTER, NOS ATIVOS ACIMA INDICADOS. NA DATA DESTES PROSPECTOS, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM INSTRUMENTOS VINCULANTES QUE LHEAS ASSEGUREM O DIREITO DE ADQUIRIR ATIVOS PREVIAMENTE DETERMINADOS COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. A DESTINAÇÃO DE RECURSOS DESCRITA ACIMA REFLETE APENAS ESTIMATIVA BASEADA NAS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTA DATA.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Aquisição: Edifício Roberto Bratke (2º andar) – Ativo do FII Master

- O FII Master concluiu a aquisição dos conj. 21 e 22 que compõem o segundo andar do edifício corporativo Roberto Bratke em maio/26;
- O edifício, localizado no eixo da Faria Lima, foi entregue em 2015 e possui classificação AA;
- Essa primeira aquisição é um exemplo da tese multiestratégia da Gestora, visando possível **ganho de capital** no desinvestimento em função do preço de aquisição descontado.



Ponto de entrada oportunístico: O preço/m² de aquisição foi de **R\$18.920/m²** (**), representando um desconto relevante quando comparado com pares na região;

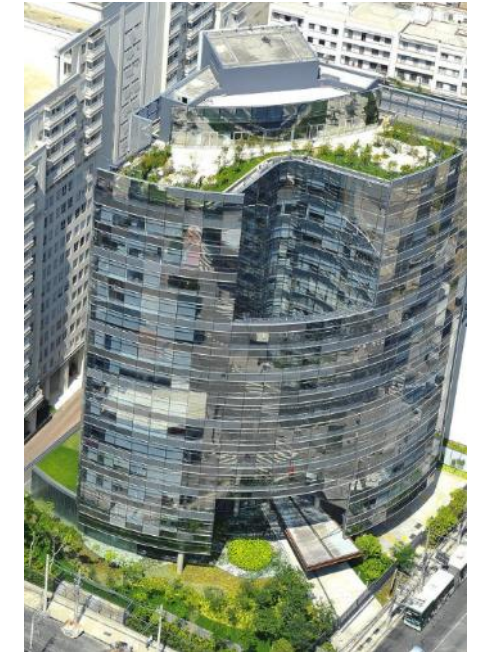


Opcionalidade de locação: O andar adquirido se encontra vago. A expectativa do cenário-base é de locar o ativo previamente ao evento de venda, representando um *yield* adicional para o Fundo;



Retorno (*): A expectativa do cenário-base é de comercializar o ativo por um valor, ao menos, **35%** superior ao preço/m² de aquisição (estimativa; não-garantia).

Fonte: Catuai Asset. (*) Considera premissas que estão sujeitas a modificações e não representam uma garantia, promessa, ou sugestão de retorno aos investidores; (**) valor por m² de área BOMA bruto de ITBI e custos jurídicos. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. TODOS OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Data-base: jun/26.



Ficha Técnica

- Área: 1.056m² de área BOMA/andar + 28 vagas/andar
- Condomínio com auditório para 80 pessoas, 5 subsolos de garagens e bicicletário com vestiário;
- Certificação ambiental LEED Gold;
- Projeto: Aflalo & Gasperini

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO



TIR Líquida Nominal do Cotista Subclasse A

A TIR Líquida Nominal esperada de 19,1% para a Subclasse A é baseada em um estudo de viabilidade (conforme apresentado no prospecto). A assertividade na avaliação dos preços de entrada e saída e o ciclo de investimento (tempo entre a aquisição e desinvestimento de casa tese/ativo individual) são fatores que influenciam a TIR do Fundo Master e, respectivamente, a TIR do Feeder.

Sensibilidade da TIR Esperada

A tabela apresenta a o retorno esperado da Subclasse A com base em diferentes cenários da TIR média dos ativos investidos pelo FII Master:

TIR Média dos Ativos Investidos	19,0%	20,5%	22,0%	23,5%	25,0%
Desvio da TIR Média	-6,00%	-4,50%	-3,00%	-1,50%	0,0%
FII Feeder – MOIC (X)	1,53x	1,58x	1,62x	1,67x	1,71x
FII Feeder – TIR Líquida Nominal	14,3%	15,5%	16,7%	17,9%	19,1%.

Fatores chave para o resultado



Assertividade na avaliação dos preços de entrada e saída: Conhecimento dos ciclos imobiliários, orientação de investimento de longo-prazo e experiência do time de Gestão;



Prazo médio de investimento: Colaboração e parceria com *stakeholders* de mercado para uma maior agilidade na comercialização e desinvestimento dos ativos.

Fonte: Catuai Asset. Data-Base: Junho/2026. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. TODOS OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



TIR Líquida Nominal do Cotista Subclasse B

A TIR Líquida Nominal esperada de 20,0% para a Subclasse B é baseada em um estudo de viabilidade (conforme apresentado no prospecto). A assertividade na avaliação dos preços de entrada e saída e o ciclo de investimento (tempo entre a aquisição e desinvestimento de casa tese/ativo individual) são fatores que influenciam a TIR do Fundo Master e, respectivamente, a TIR do Feeder.

Sensibilidade da TIR Esperada

A tabela apresenta a o retorno esperado da Subclasse B com base em diferentes cenários da TIR média dos ativos investidos pelo FII Master:

TIR Média dos Ativos Investidos	19,0%	20,5%	22,0%	23,5%	25,0%
Desvio da TIR Média	-6,00%	-4,50%	-3,00%	-1,50%	0,0%
FII Feeder – MOIC (X)	1,58x	1,63x	1,67x	1,72x	1,76x
FII Feeder – TIR Líquida Nominal	15,3%	16,5%	17,6%	18,8%	20,0%

Fatores chave para o resultado



Assertividade na avaliação dos preços de entrada e saída: Conhecimento dos ciclos imobiliários, orientação de investimento de longo-prazo e experiência do time de Gestão;



Prazo médio de investimento: Colaboração e parceria com *stakeholders* de mercado para uma maior agilidade na comercialização e desinvestimento dos ativos.

Fonte: Catuai Asset. Data-Base: Junho/2026. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. TODOS OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 | O Grupo Catuaí
- 2 | A Catuaí Asset
- 3 | Catuaí Fundo 4 (CF4) – Tese de Investimento
- 4 | Termos e Condições
- 5 | Cronograma
- 6 | Contatos de Distribuição
- 7 | Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TERMOS E CONDIÇÕES



Fundo	CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (CNPJ nº 67.223.988/0001-29)
Gestora	Catuaí Gestora de Recursos Ltda. (CNPJ nº 29.976.481/0001-57)
Coordenador Líder	XP Investimentos CCTVM S.A. (CNPJ nº 02.332.886/0011-78)
Administradora	Banco Daycoval S.A. (CNPJ nº 62.232.889/0001-90)
Emissão	1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B da Classe Única de Responsabilidade Limitada
Público Alvo	Investidores Qualificados
Resolução CVM	Resolução CVM 160. Oferta Pública, sob o Rito de Registro Automático
Prazo de Estimado do Fundo	Até 6 anos, sendo 4 anos de investimento e 2 anos de desinvestimento (até 20/05/2032)
Preço de Emissão	R\$ 1.000,00/cota
Montante Inicial da Oferta	R\$ 120.000.000,00, observada a possibilidade de lote adicional em até 25%, totalizando R\$ 150.000.000,00
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 10.000.000,00

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TERMOS E CONDIÇÕES



Mercado de Negociação

Ambiente Balcão (CETIP) - não listado

Fundo DI (Subclasse A)

Os Cotistas Subclasse A subscreverão e integralizarão cotas do Fundo DI, que permanecerão irretratável e irrevogavelmente vinculadas à obrigação de integralização das Cotas Subclasse A subscritas.

**Mecanismo de Chamada
(Subclasse A)**

Os investidores que subscreverem Cotas Subclasse A estarão sujeitos ao mecanismo de controle de Chamadas de Capital. A aplicação e o resgate de cotas do Fundo DI somente poderão ser realizados mediante instruções do distribuidor ou da gestora do Fundo DI, para atendimento das Chamadas de Capital

Link Plataforma ANBIMA

www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TERMOS E CONDIÇÕES



Mercado de Negociação

Ambiente Balcão (CETIP) - não listado

Mecanismo de Chamada (Subclasse B)

As Cotas Subclasse B serão integralizadas mediante Chamadas de Capital ao longo do período de investimento

Link Plataforma ANBIMA

www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 | O Grupo Catuaí
- 2 | A Catuaí Asset
- 3 | Catuaí Fundo 4 (CF4) – Tese de Investimento
- 4 | Termos e Condições
- 5 | Cronograma
- 6 | Contatos de Distribuição
- 7 | Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TERMOS E CONDIÇÕES



Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{1 2 3}
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	03/07/2026
2	Início das apresentações a potenciais Investidores	06/07/2026
3	Início do Período de Subscrição	13/07/2026
4	Encerramento do Período de Subscrição	03/08/2026
5	Data de realização do Procedimento de Alocação Data de Subscrição das Cotas	04/08/2026
6	Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI	05/08/2026
7	Divulgação Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	30/12/2026

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta. (3) Por se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas de fundo recém-constituído, não há cotistas anteriores à Oferta e, portanto, não há direito de preferência na subscrição das Cotas. Os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores serão acatados observados o Procedimento de Alocação, o Sistema de Vasos Comunicantes, a possibilidade de Distribuição Parcial (desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta) e os limites aplicáveis à participação de Pessoas Vinculadas na hipótese de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do Prospecto Definitivo.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DAS OFERTAS, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO 7.3. "ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 69 DA RESOLUÇÃO 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DAS OFERTAS, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" DA SEÇÃO 7. "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DAS OFERTAS" DO PROSPECTO DEFINITIVO.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 | O Grupo Catuaí
- 2 | A Catuaí Asset
- 3 | Catuaí Fundo 4 (CF4) – Tese de Investimento
- 4 | Termos e Condições
- 5 | Cronograma
- 6 | Contatos de Distribuição
- 7 | Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Distribuição Institucional

Gustavo Ozer
André Mori
Antônio Santos
Carlos Antonelli
Fernando Leite
Guilherme Pontes
Helom Assada
João Frederico
Lilian Rech
Luiza Lima
Mateus Neves
Raphaela Oliveira

distribuicao institucional.rf@xpi.com.br

Distribuição Fundos Varejo

Lucas Brandao
Breno Laar
Felipe Zaramella
Henrique Floriani
Lara Piazza
Mariana Guimarães
Samylly Zanini
Vinícius Galvão

comercial.alternativos@xpi.com.br

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 | O Grupo Catuaí
- 2 | A Catuaí Asset
- 3 | Catuaí Fundo 4 (CF4) – Tese de Investimento
- 4 | Termos e Condições
- 5 | Cronograma
- 6 | Contatos de Distribuição
- 7 | Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO



Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas ao objetivo da Classe, Política de Investimento e composição da Carteira e aos Fatores de Risco descritos no Prospecto.

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos da Classe estão sujeitos, por sua natureza, inclusive, mas não se limitando, a riscos decorrentes de variações de mercado, riscos inerentes aos emissores dos títulos, valores mobiliários e outros ativos integrantes da Carteira de investimentos e riscos de crédito de modo geral.

A Administradora, o Coordenador Líder, e a Gestora não poderão, em qualquer hipótese, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos da Carteira ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

Mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo, para a Classe e para os Cotistas, inclusive a possibilidade de Patrimônio Líquido negativo.

A Classe e os Ativos integrantes da Carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros, conforme detalhado no Prospecto:

Risco de mercado das Cotas (Probabilidade Média / Magnitude Maior): 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 da Classe ou dos Ativos que compõem sua carteira.

Risco regulatório (Probabilidade Média / Magnitude Maior): A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e os 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 da Classe.

Risco Operacional (Probabilidade Média / Magnitude Maior): Os ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe 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 de potencial conflito de interesse (Probabilidade Baixa / Magnitude Média): A Gestora e Administradora e/ou as suas Partes Relacionadas poderão, direta ou indiretamente, atuar na contraparte das operações da Classe, o que poderá ensejar potencial conflito entre os interesses da Classe e das contrapartes de tais operações, resultando em prejuízos à Classe e, consequentemente, aos cotistas.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO



Riscos relacionados à liquidez (Probabilidade Média / Magnitude Maior): Os ativos que compõem a carteira da Classe podem apresentar baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. É importante destacar que 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 deve estar ciente de que se trata de um investimento de longo prazo.

Risco de governança (Probabilidade Média / Magnitude Média): Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, inclusive no âmbito do FII Master. 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, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia 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 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.

Risco relativo à concentração e pulverização (Probabilidade Média / Magnitude Média): Conforme disposto no 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.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta (Probabilidade Média / Magnitude Médio): O Prospecto contém informações acerca do Fundo, da Classe, do mercado imobiliário e do FII Master que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro, que envolvem riscos e incertezas. As informações relativas ao Brasil e à economia brasileira baseiam-se em dados publicados por órgãos públicos e fontes independentes, e as informações sobre o mercado imobiliário foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com tais perspectivas, podendo os eventos futuros diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO



Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): O processo de diligência conduzido pelos assessores legais do Coordenador Líder no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, de modo que podem não estar elencados todos os riscos jurídicos, técnicos, ambientais, regulatórios, financeiros, de crédito ou operacionais relacionados aos Ativos-Alvo. A não aquisição dos Ativos-Alvo por não atendimento de condições precedentes, ou a materialização de passivos não considerados no Estudo de Viabilidade, podem impactar a rentabilidade da Classe e dos Cotistas.

Risco do Estudo de Viabilidade (Probabilidade Menor / Magnitude Maior): As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. 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.

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição (Probabilidade Média / Magnitude Médio): O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, cujo atendimento, até a data de obtenção do registro da Oferta ou da liquidação, conforme o caso, condiciona o cumprimento das obrigações do Coordenador Líder. Caso verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá conceder prazo adicional ou renunciar à condição, observado o Contrato de Distribuição; a não implementação não dispensada poderá ensejar a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder e o pedido de modificação ou revogação da Oferta, nos termos dos artigos 67 e 70, §4º, da Resolução CVM 160. A rescisão do Contrato de Distribuição importará o cancelamento do registro da Oferta, com automática anulação das intenções e ordens de investimento e potencial perda financeira e de oportunidade aos Investidores.

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta (Probabilidade Menor / Magnitude Menor): Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação sem limitação em relação ao valor total da Oferta, observado que, caso verificado excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas poderá (i) reduzir a quantidade de Cotas destinada ao público em geral e a liquidez no mercado secundário, caso optem por manter as Cotas fora de circulação; e (ii) prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como assegurar que tal participação não ocorrerá ou que tais Cotas não serão mantidas fora de circulação.

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta (Distribuição Parcial) (Probabilidade Maior / Magnitude Média): Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, resultando em aumento de patrimônio da Classe inferior ao que ocorreria com a colocação do Montante Inicial. Nesta hipótese, observado o atingimento do Montante Mínimo, a Oferta será concluída de forma parcial e a rentabilidade da Classe ficará condicionada aos ativos que a Gestora conseguir adquirir, direta ou indiretamente, com os recursos efetivamente captados, podendo a rentabilidade esperada variar em decorrência da distribuição parcial.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO



Risco de não concretização da Oferta (Probabilidade Menor / Magnitude Média): Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os pedidos dos Investidores poderão ser cancelados. Tendo havido pagamento, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos do período, sendo devidos apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 175 e conforme previsto no Regulamento.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções (Probabilidade Média / Magnitude Menor): A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de material de divulgação, incluindo o Estudo de Viabilidade, ainda que ocorram alterações nas condições econômicas posteriores à data do Prospecto. Caso os Investidores se baseiem em tais premissas para a decisão de investimento, suas expectativas poderão ser frustradas.

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento (Probabilidade Menor / Magnitude Menor): 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, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Documentos de Aceitação após tal data não poderão aderir à Oferta, não se concretizando sua expectativa de investimento.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores (Probabilidade Menor / Magnitude Maior): Caso, na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI, os Investidores da Subclasse A não integralizem as Cotas conforme seus respectivos Documentos de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, ou os Investidores da Subclasse B não subscrevam os respectivos Documentos de Aceitação, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo resultar na não concretização da Oferta, hipótese em que os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados para o caso de não concretização da Oferta. Especificamente quanto às Cotas Subclasse A, a ausência de aporte no Fundo DI na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI implicará o cancelamento automático do respectivo Documento de Aceitação.

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional (Probabilidade Menor / Magnitude Menor): Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual a ela destinado, será realizado rateio por ordem de chegada dos Documentos de Aceitação. Tal critério poderá acarretar (i) alocação parcial do Documento de Aceitação, inclusive em montante inferior ao investimento mínimo; ou (ii) nenhuma alocação, conforme a ordem de recebimento e processamento.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta (Probabilidade Maior / Magnitude Menor): 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 por eles adotados, passando as Cotas a ser livremente negociadas na B3 somente após a Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI. Assim, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, o Investidor não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO



Risco relativo ao Sistema de Vasos Comunicantes (Probabilidade Menor / Magnitude Menor): A Oferta prevê o Sistema de Vasos Comunicantes, mecanismo pelo qual a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Subclasse A e à Subclasse B poderá ser realocada entre os tipos de investidores em função da demanda verificada no Procedimento de Alocação. Em razão de tal mecanismo, o Investidor poderá ter sua alocação reduzida ou não atendida, na medida em que as Cotas sejam direcionadas a outro grupo de investidores, o que poderá frustrar sua expectativa de investimento e afetar a liquidez e a dispersão das Cotas.

Risco em função da dispensa de registro / rito de registro automático (Probabilidade Menor / Magnitude Menor): As ofertas da Classe poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Classe e pelo Coordenador Líder não terão sido objeto de análise prévia pela autarquia. A ausência de análise prévia pela CVM não implica garantia quanto à veracidade, suficiência ou adequação das informações, cabendo ao Investidor avaliar os riscos de forma independente.

Risco de desempenho passado (Probabilidade Menor / Magnitude Média): Ao analisar informações fornecidas no Prospecto e/ou em material de divulgação da Classe acerca de resultados passados de mercados, investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenham participado, os potenciais Cotistas devem considerar que resultados passados não são indicativos de resultados futuros e que não há garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura, e os investimentos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por mecanismo de seguro ou pelo FGC.

Riscos relacionados ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário (Probabilidade Maior / Magnitude Médio): Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que as classes de fundos de investimento imobiliário são constituídas na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da classe e do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de classes de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Investimento durante a captação do FII Master (Probabilidade Maior / Magnitude Menor): Durante o processo de captação do FII Master, a gestora do FII Master poderá iniciar a alocação dos recursos em ativos do Fundo, desde que atingido o montante mínimo da oferta. Nessa hipótese, os cotistas do FII Master, incluindo a Classe, estarão sujeitos a riscos adicionais, incluindo (i) risco de concentração dos primeiros investimentos, (ii) risco de liquidez caso a oferta não seja integralmente subscrita, e (iii) risco de mercado decorrente de oscilações nos preços dos ativos adquiridos antes da conclusão da captação. Tais riscos podem impactar negativamente o desempenho inicial do Fundo.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO



Ausência de garantia das Cotas (Probabilidade Maior / Magnitude Maior): As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia das Ofertantes, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). As Ofertantes e o Coordenador Líder não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Patrimônio líquido negativo (Probabilidade Menor / Magnitude Maior): Nos termos do inciso I do Art. 1.368-D do Código Civil, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar a responsabilidade dos Cotistas nos termos previstos no Regulamento, e na medida em que o valor do patrimônio líquido da Classe seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações da Classe, a insolvência da Classe poderá ser requerida judicialmente: (i) por quaisquer credores da Classe; (ii) por deliberação da assembleia de cotistas, nos termos previstos no Regulamento; ou (iii) pela CVM. Caso seja solicitada a declaração de insolvência da Classe, e a responsabilidade limitada dos Cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, conforme eventualmente considerar-se aplicável, decisões desfavoráveis podem afetar a o Fundo, Classe e os Cotistas de forma adversa e material. Sendo assim, inseguranças jurídicas quanto à forma de aplicação desses institutos não podem ser previstas com precisão pelos Prestadores de Serviços Essenciais, podendo acarretar resultados negativo para a Classe e seus Cotistas.

Troca de informações (Probabilidade Médio / Magnitude Médio): O regular funcionamento do Fundo e da Classe depende do fluxo contínuo, preciso e tempestivo de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros envolvidos na operação do Fundo, incluindo, sem limitação, as comunicações relativas a: (i) Chamadas de Capital e instruções de resgate de cotas do Fundo DI; (ii) repasse de informações sobre o patrimônio líquido, a composição da carteira e os eventos extraordinários do FII Master; (iii) assembleias gerais de cotistas do FII Master; (iv) instruções de liquidação financeira e de transferência de titularidade de cotas; e (v) informações contábeis, fiscais e regulatórias necessárias para a elaboração dos relatórios periódicos do Fundo. Falhas nesse fluxo de informações, ainda que decorrentes de erros operacionais, falhas sistêmicas, indisponibilidade de plataformas tecnológicas ou descumprimento de obrigações contratuais por qualquer dos envolvidos, poderão afetar adversamente o funcionamento regular do Fundo e da Classe, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Interrupção da prestação de serviços (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

Liquidação antecipada da Classe (Probabilidade Menor / Magnitude Maior): Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no Anexo ao Regulamento. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores por ele investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas. Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO



Operações com derivativos (Probabilidade Menor / Magnitude Menor): A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização (Probabilidade Maior / Magnitude Maior): A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, 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, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. 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 poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. 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 da Classe.

Risco de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): Caso não sejam subscritas as Cotas equivalentes à quantidade mínima da Primeira Emissão, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará os Investidores sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas, 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, calculados *pro rata temporis*, 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, bem como de outros custos e despesas 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.

Risco tributário (Probabilidade Médio / Magnitude Maior): A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pela Classe, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO



Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação (Probabilidade Médio / Magnitude Maior): Embora vigentes as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos Prestadores de Serviços Essenciais, existe o risco de modificação no contexto da reforma tributária, especialmente em razão da Emenda Constitucional nº 132/2023 e da Lei Complementar nº 214/2025, bem como de normas infralegais delas decorrentes. O risco tributário engloba a criação de novos tributos, a interpretação diversa da atual sobre a incidência de tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo a Classe ou os Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desenquadramento para fins tributários (Probabilidade Médio / Magnitude Maior): Embora as regras tributárias dos fundos de investimento e dos Prestadores de Serviços Essenciais estejam vigentes desde a edição da Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto da atual e de uma nova eventual reforma tributária, especialmente relacionada com a Emenda Constitucional nº 132/2023, e da Lei Complementar nº 214/2025, bem como normas infralegais e regulatórias promulgadas ou a serem promulgadas relacionadas com a lei e emenda constitucional supramencionadas. Assim, 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 a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo (Probabilidade Maior / Magnitude Menor): Em razão da política de investimento da Classe, que consiste na aquisição de cotas do FII Master, a carteira da Classe poderá estar, por sua própria natureza, concentrada e exposta em um único emissor, de modo que quaisquer eventos adversos que afetem o FII Master, sua carteira de ativos e sua capacidade de geração de resultado repercutirão direta e proporcionalmente sobre o patrimônio e a rentabilidade da Classe. No âmbito do FII Master, a carteira poderá estar, adicionalmente, exposta a concentração em ativos de poucos emissores ou devedores, com os riscos daí decorrentes. A concentração dos investimentos do FII Master em determinado(s) emissor(es) pode aumentar a exposição indireta da carteira da Classe aos riscos mencionados no Prospecto e no Regulamento, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

A concentração dos investimentos da Classe no FII Master, nos quais a Classe aplica seus recursos, em determinado(s) emissor(es), pode aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos mencionados no Prospecto e no Regulamento, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas. A Classe não detém controle sobre as decisões de composição e concentração da carteira do FII Master, que são de responsabilidade exclusiva de seus prestadores de serviços essenciais.

Riscos jurídicos (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo e da Classe consideram um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO



Risco de crédito (Probabilidade Médio / Magnitude Maior): Os devedores dos Ativos-Alvo da Classe, bem como os emissores ou devedores de títulos que eventualmente componham essa carteira, podem não cumprir suas obrigações de pagamento do principal e dos respectivos juros, conforme aplicável, perante a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão integrar a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade de seus emissores ou dos devedores dos lastros que compõem tais ativos de honrar os compromissos assumidos. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores ou devedores, bem como alterações nas condições econômicas, legais ou políticas que comprometam sua capacidade de pagamento, podem gerar impactos significativos nos preços e na liquidez desses ativos. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para liquidar ou negociar tais ativos pelo preço ou no momento desejado, o que poderá resultar em problemas de liquidez para a Classe. Adicionalmente, variações negativas no valor dos ativos da carteira poderão impactar adversamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos emissores ou dos devedores dos lastros, ainda que não fundamentadas, também podem afetar os preços dos títulos e sua liquidez.

Risco relacionado à caracterização de Justa Causa (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): A Gestora poderá ser destituída por Justa Causa em determinadas situações, conforme previsto no Regulamento, sendo algumas delas, inclusive, mediante decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável. Não é possível prever o tempo em que o tribunal ou órgão competente levará para proferir tais decisões e, portanto, nem quanto tempo a Gestora permanecerá no exercício de suas funções após eventual ação, ou omissão, que possa ser enquadrada como Justa Causa. Nesse caso, os Cotistas e a Classe deverão aguardar a decisão do órgão competente ou, caso entendam pertinente, poderão deliberar pela destituição da Gestora sem Justa Causa. Eventual demora na decisão a ser proferida pelo órgão competente para fins de destituição por Justa Causa da Gestora, poderá impactar negativamente os Cotistas e a Classe.

Risco do Fundo DI (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): Os Cotistas da Subclasse A estarão sujeitos ao mecanismo de Controle de Chamada de Capital definido do respectivo Apêndice, nos termos do qual os recursos correspondentes às Cotas da Subclasse A subscritas permanecerão aplicados em cotas do Fundo DI até a realização das respectivas Chamadas de Capital pela Administradora ou pela Gestora. O investimento no Fundo DI não constitui aplicação financeira livre e disponível ao Cotista da Subclasse A, estando os recursos ali mantidos irretratável e irrevogavelmente vinculados à obrigação de integralização das Cotas Subclasse A subscritas, observado que a aplicação e o resgate de cotas do Fundo DI somente poderão ser realizados mediante instrução do distribuidor ou da gestora do Fundo DI, para fins de atendimento às Chamadas de Capital ou de pagamento aos cotistas do Fundo DI, conforme aplicável. Adicionalmente, o Fundo DI poderá realizar o resgate compulsório, total ou parcial, das cotas detidas pelo Cotista da Subclasse A, independentemente de qualquer autorização ou ordem adicional deste, ou de deliberação ou autorização prévia de assembleia geral ou especial de cotistas do Fundo DI, inclusive nas hipóteses de resgate compulsório do capital excedente previstas nos documentos de aceitação, tais como o término do Período de Investimento ou a integralização da totalidade das Cotas da Subclasse A subscritas. Os recursos mantidos no Fundo DI estão, ainda, sujeitos a risco de mercado, risco de crédito dos emissores dos ativos integrantes de sua carteira e risco de descasamento entre a rentabilidade obtida e o índice ao qual o Fundo DI é referenciado, não havendo garantia de que a rentabilidade obtida acompanhará integralmente tal índice, nem de que o capital aplicado será integralmente preservado.

Risco de descasamento do prazo com o FII Master (Probabilidade Menor / Magnitude Menor): O prazo de duração da Classe foi definido com base nas premissas de prazo de duração, amortização e desinvestimento do FII Master. Não há garantia de que o cronograma de desinvestimento e amortização das cotas do FII Master ocorrerá nos prazos e termos previstos, podendo o FII Master ter seu prazo prorrogado ou seus ativos liquidados de forma antecipada ou postergada, em descompasso com o prazo da Classe. Nessas hipóteses, a Classe poderá não dispor de liquidez para honrar suas obrigações de amortização e resgate, ou ser compelida a manter sua existência por período superior ao estimado, com possíveis prejuízos aos Cotistas.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO



Risco de alteração da política de investimento do FII Master (Probabilidade Menor / Magnitude Maior): A política de investimento da Classe está diretamente vinculada à política de investimento do FII Master, definida em seu próprio regulamento. A alteração da política de investimento do FII Master, ainda que aprovada de forma regular pelos cotistas do FII Master em conformidade com a regulamentação aplicável, poderá resultar em uma exposição da Classe a ativos, setores, índices ou estratégias distintos daqueles inicialmente previstos no Regulamento e nos documentos da Oferta, sem que a Classe ou seus Cotistas tenham necessariamente poder de voto suficiente para impedir tal alteração. Tal evento poderá afetar o perfil de risco e retorno do investimento na Classe, comprometendo a consecução de seus objetivos originais.

Risco da destituição da Gestora no FII Master (Probabilidade Menor / Magnitude Maior): A capacidade de geração de resultados do FII Master, e, por consequência, da Classe, está diretamente relacionada à atuação da Gestora, especialmente no que se refere à aplicação da política de investimento do FII Master. Caso a Gestora venha a ser destituída de suas funções no âmbito do FII Master, por deliberação da assembleia de cotistas do FII Master ou por qualquer outra hipótese prevista no regulamento do FII Master, não há garantia de que a gestora substituta possuirá o mesmo conhecimento técnico, operacional e mercadológico, tampouco de que conseguirá replicar os resultados até então obtidos e pretendidos. Referida destituição poderá, ainda, acarretar o pagamento (a) de eventuais despesas e encargos relacionados com os serviços da Gestora perante o FII Master que sejam encargos do FII Master, (b) da taxa de gestão até a data de sua efetiva destituição; e, no caso de destituição sem justa causa, conforme definido no regulamento do FII Master, (c) da taxa de gestão compensatória, conforme descrita e definida no regulamento do FII Master, em montante equivalente a 60 (sessenta) vezes a taxa de gestão efetivamente devida à Gestora destituída no mês imediatamente anterior ao da realização da assembleia de cotistas que deliberar pela sua destituição, e (d) de eventual taxa de performance aplicável à subclasse F do FII Master, conforme descrito no apêndice F do regulamento do FII Master, sem prejuízo de outros pagamentos dispostos no regulamento do FII Master; podendo os referidos pagamentos impactarem a rentabilidade do FII Master e, consequentemente, a rentabilidade da Classe.

Risco de a Gestora não convocar Assembleia para deliberação no FII Master (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): Determinadas matérias de interesse da Classe, na qualidade de cotista do FII Master, dependem de deliberação em assembleia geral de cotistas do FII Master, a ser convocada pela administradora ou pela gestora do FII Master, conforme o caso. Não há garantia de que a convocação de tal assembleia ocorrerá de forma tempestiva, ou mesmo de que ocorrerá. Adicionalmente, sempre que for convocada assembleia do FII Master para deliberar sobre Matérias Qualificadas, as quais incluem, sem limitação, alteração do regulamento ou da política de investimento do FII Master, substituição ou destituição da Gestora, aprovação de conflitos de interesse, prorrogação do prazo de duração além do previsto no Regulamento, alteração das características das cotas detidas pela Classe, e aumento de taxas ou remunerações devidas à Gestora no âmbito do FII Master, a Gestora deverá requisitar à Administradora a convocação de assembleia da Classe para que os Cotistas deliberem sobre a orientação de voto a ser adotada. Nesses casos, a Classe poderá ficar impossibilitada de exercer seu direito de voto sobre matérias relevantes à sua própria estratégia de investimento, podendo sofrer prejuízos em decorrência da ausência de manifestação tempestiva sobre tais matérias.

Risco de alteração das taxas no FII Master não estar contemplada em eventual acordo de remuneração (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): Classe poderá celebrar acordo de remuneração com a administradora e/ou a gestora do FII Master, com o propósito de mitigar o impacto de taxas cobradas em ambos os níveis da estrutura (Classe e FII Master) sobre a rentabilidade líquida dos Cotistas. Não há garantia de que eventual alteração futura na estrutura de taxas do FII Master, aprovada nos termos do regulamento do FII Master, estará automaticamente contemplada pelos termos de tal acordo de remuneração, tampouco de que a Classe conseguirá renegociar eventual acordo de remuneração em condições igualmente vantajosas. Nessa hipótese, os Cotistas poderão arcar com um custo total superior ao inicialmente previsto, com impacto negativo na rentabilidade líquida da Classe.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO



Risco relacionado à política de investimento do FII Master e demais riscos relacionados ao FII Master (Probabilidade Médio / Magnitude Maior): A Classe está sujeita, de forma indireta, a todos os riscos inerentes à política de investimento, à composição da carteira e à operação do FII Master, incluindo, sem limitação, riscos de crédito, de mercado, de concentração, de liquidez, operacionais, regulatórios e relacionados aos ativos do FII Master, tal como descritos no regulamento e nos documentos de oferta do FII Master. A Classe não exerce controle direto sobre as decisões de investimento e desinvestimento tomadas no âmbito do FII Master, que são de responsabilidade exclusiva da administradora e da gestora do FII Master, observada a respectiva política de investimento. Os Cotistas devem considerar que os fatores de risco aplicáveis ao FII Master, ainda que não estejam descritos exhaustivamente neste Material Publicitário, são igualmente aplicáveis à Classe, de forma indireta e proporcional ao percentual do patrimônio da Classe investido em cotas do FII Master. Para informações completas, consulte o Prospecto e o Regulamento.

Risco de diluição da Classe em razão da não garantia de direito de preferência no âmbito do FII Master (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): Os Cotistas do FII Master não possuem direito de preferência na subscrição de novas cotas emitidas pelo FII Master e na aquisição em mercado secundário. A Classe, neste caso, poderá ter a sua participação proporcional no patrimônio do FII Master diluída, reduzindo sua influência relativa nas deliberações de assembleia do FII Master e, potencialmente, sua exposição econômica aos resultados futuros do FII Master, com possível impacto negativo sobre a rentabilidade da Classe.

Risco de alienação de Cotas de Cotista Inadimplente (Probabilidade Menor / Magnitude Médio): Nos termos previstos no Regulamento, o Cotista que não integralizar, total ou parcialmente, as Cotas subscritas nos prazos e condições previstos no respectivo documento de aceitação estará sujeito aos procedimentos de cobrança e às penalidades ali estabelecidos, incluindo a possibilidade de a Administradora promover a alienação das Cotas detidas pelo Cotista Inadimplente a terceiros interessados, inclusive com a aplicação de deságio sobre o valor patrimonial das Cotas alienadas. Não há garantia de que tal alienação ocorrerá em condições favoráveis ao Cotista Inadimplente, tampouco de que o produto da alienação será suficiente para cobrir a totalidade dos valores devidos por este, hipótese em que o Cotista Inadimplente poderá permanecer responsável pela diferença, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

INFORMAÇÕES ADICIONAIS



O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O ANÚNCIO DE INÍCIO FORAM DIVULGADOS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA CVM E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS WEBSITES ABAIXO INDICADOS.

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 de Cotas da Classe Única do *CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://www.catuaiasset.com.br/fundos> (neste *website*, procurar pelo Fundo e clicar em “Documentos” 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);

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM> (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 “*CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema *Fundos.NET*, e, então, clicar na opção desejada).

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Contatos:

Administradora

BANCO DAYCOVAL S.A.
Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista
CEP 01.311-200, São Paulo - SP
(11) 3138-1623 | (11) 3138-1678
adm.fundos@bancodaycoval.com.br

Gestora

CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Torre A, Conj. 52, Sala 05, Itaim Bibi
CEP 04538-133, São Paulo - SP
(11) 2161-1800
ri@catuaiasset.com.br

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares
Vila Nova Conceição
CEP 04543-907, São Paulo - SP
0800-77-20202
distribuicao@institucional.rf@xpi.com.br

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”