PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 68.281.552/0001-59

ADMINISTRADORA

BANCO DAYCOVAL S.A.

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

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

GESTORA

FULWOOD CAPITAL PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 57.274.715/0001-50

Rua Funchal, nº 375, 2º andar, conjunto 21, sala 2, Vila Olímpia, CEP 04551-060, São Paulo – SP

Código ISIN: BR0U3VCTF005

Código Balcão B3: 6955426CLA

Tipo ANBIMA: Papel Fundos | **Gestão**: Ativa | **Segmento ANBIMA**: Logística

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/420, EM 05 DE NOVEMBRO DE 2026*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 980.000 (novecentas e oitenta mil) cotas, integrantes da 1ª (primeira) emissão ("**Cotas**") da **CLASSE ÚNICA DO FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("**CNPJ**") sob o nº 68.281.552/0001-59 ("**Classe**" ou "**Fundo**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço de Emissão**", "**Primeira Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 4,50 (quatro reais e cinquenta centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**") e será suportado, em sua totalidade, pelas cotas subordinadas do FII Master (conforme definido neste Prospecto) por meio da oferta pública de distribuição de cotas da sua 1ª (primeira) emissão, nos termos previstos nos documentos da oferta da 1ª (primeira) emissão de cotas do FII Master. O Custo Unitário de Distribuição irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Primeira Emissão. A Oferta será realizada no montante total de até,

R$ 98.000.000,00*

(noventa e oito milhões de reais)

("**Montante Inicial da Oferta**")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com 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 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**"), observado o procedimento para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Acordo de Cooperação Técnica - Ofertas Públicas celebrado entre a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**" e "**Convênio CVM-ANBIMA**", respectivamente).

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, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação do Balcão B3 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência e anuência da Classe, do FII Master e da Administradora.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO A PARTIR DE 16 DE NOVEMBRO DE 2026. OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO (CONFORME DEFINIDOS NESTE PROSPECTO) SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS E SERÃO LIQUIDADOS NA DATA DE LIQUIDAÇÃO (CONFORME DEFINIDA NESTE PROSPECTO), CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO FORAM OBJETO DE ANÁLISE PELA ANBIMA E RECEBERAM, EM 03 DE NOVEMBRO DE 2026, PARECER FAVORÁVEL, SEM ÓBICE, PARA A CONCESSÃO DO REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA PELA CVM, O QUAL FOI CONCEDIDO EM 05 DE NOVEMBRO DE 2026.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, COM ANÁLISE PRÉVIA PELA ANBIMA, EM RAZÃO DO CONVÊNIO CVM-ANBIMA, A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM.

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 10 A 35.

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO 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, BEM COMO O PROSPECTO PRELIMINAR (EM CONJUNTO COM ESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O "PROSPECTO"), ESTÃO DISPONÍVEIS 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 5 de novembro de 2026.

COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

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 1

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 3

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 3

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta 3

2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 3

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 4

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 4

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 6

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 9

4. FATORES DE RISCO 10

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 10

Risco de concentração da carteira da Classe 10

Risco relacionado à estrutura feeder e à dependência do FII Master 10

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira da Classe 11

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel 11

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção 11

Riscos de despesas extraordinárias 12

Risco da morosidade da justiça brasileira 12

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e/ou à locação dos imóveis 12

Risco de crédito 12

Risco de exposição associada à locação e venda de imóveis 13

Risco de governança e de conflito de interesses no exercício do direito de voto no FII Master 13

Risco de potencial conflito de interesse 13

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto 14

Risco imobiliário 14

Risco operacional 15

Risco relacionado à Oferta do FII Master e à estrutura de subordinação 15

Risco relativo à subordinação no FII Master e aos direitos das Cotas Seniores do FII Master 16

Riscos de alterações nas práticas contábeis 16

Riscos de flutuações no valor dos Imóveis do FII Master e das Cotas Seniores do FII Master 16

Riscos institucionais 17

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental 17

Riscos relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário 17

Riscos relacionados ao investimento nas Cotas 18

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação 18

Riscos tributários 19

Risco de disponibilidade de caixa 20

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica 20

Risco de mercado dos Ativos 21

Risco de regularidade dos imóveis 21

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 22

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos Imóveis do FII Master 22

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta 22

Riscos ambientais 22

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes 23

Riscos jurídicos 24

Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo FII Master 24

Risco de alteração do zoneamento 25

Risco de alterações nas leis e regulamentos ambientais 25
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público 25
Risco relacionado às garantias vinculadas às Cotas Seniores do FII Master e aos Imóveis do FII Master 26
Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real 26
Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos 26
Risco relativo à ausência de garantia 26
Risco de mercado das Cotas 26
Risco de não aquisição da totalidade dos imóveis do pipeline indicativo do FII Master 27
Risco do incorporador/construtor 27
Risco de falha de liquidação pelos Investidores 27
Risco de restrição na negociação dos Ativos 27
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 27
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta 28
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior 28
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora 28
Risco de discricionariedade da Gestora na tomada de decisões de investimento 28
Risco de governança 29
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros 29
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento 30
Risco relativo ao investimento nos Ativos Financeiros de Liquidez 30
Risco relativo à concentração e pulverização 30
Risco relativo à dispensa de análise prévia pela CVM 30
Risco relativo às novas emissões de Cotas 30
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos 31
Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta 31
Risco de a Classe vir a ter Patrimônio Líquido negativo 31
Risco de desenquadramento passivo involuntário 32
Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento 32
Risco de liquidação antecipada da Classe 32
Risco de manutenção da qualidade dos serviços prestados pela Gestora e pela Administradora 32
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário 33
Risco decorrente de alterações do Regulamento 33
Risco relativo a eventual substituição da Gestora 33
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta 33
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do FII Master 34
Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante 34
Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado para os Imóveis do FII Master e de litígios com seguradoras no caso de sinistros 34
Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição 35
Riscos do uso de derivativos 35

5. CRONOGRAMA 36
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 36

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 38
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 38
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 38
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) 38
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 38

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 39
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 39
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 39

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 39

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 41

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 41

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 42

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 45

8.4 Regime de distribuição 45

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 46

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado 48

8.7 Formador de mercado 48

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável 49

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 49

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 50

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 50

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 51

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 51

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder 51

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora 51

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder 51

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e Escriturador 52

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 53

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 53

11.2 Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: 58

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 59

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM 59

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA 60

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso 60

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 60

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 61

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora 61

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 61

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 61

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM 62

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 62

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 62

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 63

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 64

ANEXOS

ANEXO I	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E REGULAMENTO	79
ANEXO II	INFORME ANUAL	153
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	159
ANEXO IV	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES	179
ANEXO V	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO	189
ANEXO VI	MATERIAL PUBLICITÁRIO	197

V002

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas são objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, sob o rito de registro automático de distribuição na CVM, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do Convênio CVM-ANBIMA, conforme procedimentos previstos na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), nos termos e condições da Oferta aprovados em 29 de outubro de 2026 por meio do "*Instrumento de Alteração do D110 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Ato de Aprovação da Oferta") e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fulwood Desenvolvimento Logístico I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado entre a Classe, representada, em conjunto, por sua gestora, a **FULWOOD CAPITAL PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, 2º andar, conjunto 21, sala 2, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 57.274.715/0001-50, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários na categoria "gestor de recursos", por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 25.537, de 22 de julho de 2026, na qualidade de gestora ("Gestora"), e por sua administradora, o **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 para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, na qualidade de administradora ("Administradora"), e o Coordenador Líder, na qualidade de partes, e, ainda, na qualidade de intervenientes-anuentes, a Gestora, a Administradora e o FII Master (conforme abaixo definido), este representado, em conjunto, pela Administradora e pela Gestora ("Contrato de Distribuição").

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

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

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

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

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

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

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral que: **(i)** sejam pessoas físicas ou pessoas jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, e que não estejam compreendidos na definição de Investidores Institucionais (conforme adiante definido) e que apresentem Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), em valor igual ou inferior a R$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), correspondente a 9.999 (nove mil novecentas e noventa e nove) Cotas considerando o Preço de Emissão ("Investidores Não

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

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

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

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

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

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

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

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA O FATOR DE RISCO "RISCO DA PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 31 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 do Balcão B3 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência e anuência da Classe, do FII Master e da Administradora, sendo certo que os Investidores deverão: **(i)** verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, se esse, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro e/ou (b) a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia da intenção de investimento; **(ii)** verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte do Coordenador Líder; e **(iii)** entrar em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pelo Coordenador Líder e pela Administradora para envio do Documento de Aceitação, ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pela Administradora.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A Administradora, devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia e de escrituração de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, atuará como escriturador das Cotas e como custodiante da Classe ("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$ 100,00 (cem reais) por Cota, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 4,50 (quatro reais e cinquenta centavos) por Cota, observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas aos Investidores. O Custo Unitário de Distribuição irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Primeira Emissão. O Preço de Emissão não será acrescido de qualquer custo de distribuição, sendo o Custo Unitário de Distribuição integralmente suportado pelas cotas subordinadas do FII Master.

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

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R$ 98.000.000,00 (noventa e oito milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Não haverá emissão de lote adicional de Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, tampouco será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), correspondente a 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta").

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, e as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido no item 8.4 deste Prospecto) deverão ser canceladas pela Administradora.

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

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 980.000 (novecentas e oitenta mil) Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da 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 serão investidos **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, em consonância com a Política de Investimento da Classe, que consiste preponderantemente no investimento indireto no mercado imobiliário por meio da aquisição de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em cotas da subclasse sênior de emissão da classe única do **FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 68.281.456/0001-00 ("Cotas Seniores do FII Master" e "FII Master"). A primeira emissão de cotas do FII Master será objeto de oferta pública própria, contemplando cotas da subclasse sênior e das subclasses subordinadas A e B do FII Master ("Oferta do FII Master").

A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; (ii) moeda nacional; (iii) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), com liquidez diária e com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (iv) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e/ou (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis ("Ativos Financeiros de Liquidez"). Para maiores informações sobre a Política de Investimento, vide item 6 do anexo ao Regulamento.

O FII Master por sua vez tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas ou industriais, prontos ou em construção, direta ou indiretamente, para o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos ("Imóveis do FII Master"), podendo realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis do FII Master com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A aquisição dos Imóveis do FII Master e dos direitos reais sobre tais imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito seja investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário não listados que tenham como política de investimento preponderantemente aplicações em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; ou (iv) certificados de recebíveis imobiliários que contem com garantia real imobiliária de imóveis ou cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento ou que garantam ao FII Master a participação nos resultados dos imóveis, desde que sua emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ("Ativos Imobiliários do FII Master" e, em conjunto com os Imóveis do FII Master, "Ativos-Alvo do FII Master"). O FII Master poderá adquirir Ativos-Alvo do FII Master localizados em todo o território brasileiro.

O FII Master poderá adquirir ativos imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe do FII Master, nos termos do item 5.11.1 da parte geral do regulamento do FII Master.

Uma vez integralizadas as cotas objeto de oferta pública, a parcela do patrimônio líquido do FII Master que não estiver aplicada em Ativos-Alvo do FII Master deverá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FII Master, de acordo com as normas editadas pela CVM; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do FII Master. Excepcionalmente, o FII Master poderá deter Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis do FII Master ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais imóveis.

Pipeline Meramente Indicativo do FII Master

Os recursos captados no âmbito da Oferta e destinados à subscrição das Cotas Seniores do FII Master poderão ser indiretamente destinados pelo FII Master à aquisição de ativos de titularidade de Pessoas Ligadas à Gestora ou objeto de compromisso de compra e venda por elas celebrado, conforme descrito abaixo. A realização de tais aquisições está sujeita à aprovação prévia, específica e informada pelos cotistas do FII Master, nos termos da regulamentação

aplicável e conforme descrito na Seção 3.2 deste Prospecto. Até que as aprovações aplicáveis sejam obtidas e as respectivas aquisições sejam efetivadas, os recursos serão mantidos em ativos destinados à gestão de caixa do FII Master, nos termos de sua política de investimento.

Na data deste Prospecto, a Gestora avalia potenciais investimentos indicados abaixo, os quais se encontram em processo de diligência legal e integram o pipeline meramente indicativo do FII Master. A referida diligência compreende a análise jurídica, documental e regulatória dos potenciais investimentos, em conformidade com a política de investimentos do FII Master.

A eventual aquisição de qualquer dos ativos abaixo está sujeita, entre outros fatores, à conclusão satisfatória da diligência, à negociação e celebração dos respectivos documentos definitivos, à obtenção das aprovações aplicáveis, inclusive aquelas relacionadas a potenciais conflitos de interesses, bem como às condições de mercado, à viabilidade econômico-financeira dos investimentos e à estratégia de alocação e diversificação da carteira adotada pela Gestora. Não há garantia de que qualquer dos ativos abaixo venha efetivamente a ser adquirido pelo FII Master.

Sem prejuízo do pipeline abaixo, a Gestora poderá, no exercício de sua gestão ativa e discricionária, alocar os recursos do FII Master em outros ativos compatíveis com sua política de investimento, observados os limites e demais requisitos previstos na regulamentação aplicável.

O pipeline meramente indicativo abaixo foi elaborado considerando a estratégia de investimento e de gestão de caixa que a Gestora pretende adotar na gestão da carteira de ativos do FII Master. Os recursos do FII Master poderão ser destinados tanto à aquisição dos investimentos descritos abaixo quanto ao desenvolvimento dos respectivos empreendimentos imobiliários, incluindo o custeio das obras e demais custos e despesas relacionados ao seu desenvolvimento, observada a política de investimento do FII Master. Na data deste Prospecto, o pipeline contempla os seguintes potenciais investimentos:

- participação correspondente a 100% do capital social de Sociedade de Propósito Específico, constituída ou a ser constituída pelo FII Master, que detém ou adquirirá no mínimo 90,1591% da fração ideal do Galpão B do empreendimento Betim Business Park, em desenvolvimento, objeto da matrícula nº 185.155, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim/MG, incluindo a destinação de recursos para o desenvolvimento do referido empreendimento; e

- participação correspondente a 100% do capital social de Sociedade de Propósito Específico, constituída ou a ser constituída pelo FII Master, que detém ou adquirirá no mínimo 73,0881% da fração ideal do Galpão A do empreendimento São José dos Pinhais Business Park, em desenvolvimento, objeto da matrícula nº 86.750, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR, incluindo a destinação de recursos para o desenvolvimento do referido empreendimento.

Os ativos indicados acima são de propriedade de Pessoas Ligadas à Gestora ou objeto de compromisso de compra e venda por elas celebrado (conforme definidas na Seção 3.2 deste Prospecto), e sua aquisição pelo FII Master depende de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de cotistas, nos termos da Seção 3.2 deste Prospecto.

COM RELAÇÃO AOS ATIVOS INDICADOS ACIMA, AS INFORMAÇÕES DIVULGADAS REFLETEM, ATÉ A DATA DE PUBLICAÇÃO DESTE PROSPECTO, O CONJUNTO INTEGRAL DE DADOS QUE A GESTORA PODE DISPONIBILIZAR AO MERCADO.

A GESTORA PODERÁ, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, OPTAR PELA AQUISIÇÃO TOTAL OU PARCIAL DE QUALQUER UM DOS ATIVOS LISTADOS ACIMA NO ÂMBITO DO FII MASTER, OU AINDA DECIDIR PELA NÃO AQUISIÇÃO DE TAIS ATIVOS, PODENDO DIRECIONAR OS RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA PARA OUTROS ATIVOS COMPATÍVEIS COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FII MASTER.

AINDA QUE SEJAM CELEBRADOS INSTRUMENTOS VINCULANTES VISANDO À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS INDICADOS, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS NEGOCIAÇÕES SERÃO CONCLUÍDAS COM ÊXITO. A EFETIVAÇÃO DAS AQUISIÇÕES DEPENDERÁ DA IMPLEMENTAÇÃO DE DIVERSAS CONDIÇÕES PRECEDENTES, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO: (I) À CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DAS NEGOCIAÇÕES DOS TERMOS E CONDIÇÕES DEFINITIVOS COM OS RESPECTIVOS DETENTORES DOS ATIVOS INDICADOS E À CELEBRAÇÃO DOS DOCUMENTOS FINAIS DA TRANSAÇÃO; (II) À CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DO PROCESSO DE *DUE DILIGENCE* DOS ATIVOS INDICADOS; (III) À EFETIVA REALIZAÇÃO DA PRESENTE OFERTA E DA OFERTA DO FII MASTER; E (IV) À APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES E DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO FII MASTER, DESCRITAS NA SEÇÃO 3.2 DESTE PROSPECTO, ALÉM DE OUTROS FATORES EXTERNOS E IMPREVISÍVEIS NESTE MOMENTO.

DESSA FORMA, OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE OS ATIVOS MENCIONADOS ACIMA SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E NÃO CONSTITUEM UM ROL DE ATIVOS PREVIAMENTE DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DA OFERTA DO FII MASTER, SENDO POSSÍVEL QUE O FII MASTER VENHA A ADQUIRIR OUTROS ATIVOS NÃO LISTADOS NA RELAÇÃO INDICATIVA ACIMA.

CONCOMITANTEMENTE À REALIZAÇÃO DA OFERTA, A GESTORA ESTÁ CONDUZINDO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS CONTRATADOS PARA ESSE FIM, PROCESSO DE AUDITORIA LEGAL DOS ATIVOS DESCRITOS ACIMA, O QUAL COMPREENDE A ANÁLISE DOCUMENTAL E REGULATÓRIA DOS ATIVOS, CONFORME APLICÁVEL E NOS TERMOS DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FII MASTER. TAL PROCESSO PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDO DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES ENVOLVIDAS OU PODERÁ REVELAR PASSIVOS CONTINGENTES NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO, QUE VENHAM A INVIABILIZAR A AQUISIÇÃO DOS REFERIDOS ATIVOS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FII MASTER EFETIVARÁ QUALQUER DAS AQUISIÇÕES INDICADAS. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VER A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO".

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

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

A SELEÇÃO DE QUALQUER UM DOS ATIVOS MENCIONADOS NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA SERÁ REALIZADA CONFORME O JUÍZO DISCRICIONÁRIO DA GESTORA, PAUTADO NOS MELHORES INTERESSES DO FII MASTER E DA CLASSE E NA CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DO RESPECTIVO PROCESSO DE *DUE DILIGENCE*. DESSA FORMA, O INVESTIMENTO PODERÁ SER DIRECIONADO A UM, MAIS DE UM OU NENHUM DOS ATIVOS LISTADOS, CONFORME A VIABILIDADE JURÍDICO-COMERCIAL DE CADA OPERAÇÃO.

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

Destaca-se, ainda, que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que o FII Master efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições, incluindo, mas não se limitando: **(i)** à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos proprietários dos ativos indicados e celebração dos documentos definitivos; **(ii)** à conclusão satisfatória da auditoria dos ativos indicados; **(iii)** à realização da presente Oferta e da Oferta do FII Master; e **(iv)** à aprovação das matérias da Assembleia de Conflito de Interesses e da Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master, descritas na Seção 3.2 deste Prospecto.

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

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

Assembleia de Conflito de Interesses

A aquisição, a aplicação e a alienação, pelo FII Master, de ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31 e 32, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, dependerão de aprovação prévia, específica e informada dos cotistas do FII Master, reunidos em assembleia de cotistas ("Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master").

Nesse sentido, após o encerramento da Oferta, a Administradora convocará Assembleia, a ser realizada por meio de consulta formal ("Assembleia de Conflito de Interesses"), para deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) aplicação, pela Classe, exclusivamente para fins de gestão de liquidez, nos termos do parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, em Ativos Financeiros de Liquidez que sejam (1) cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por suas Pessoas Ligadas; ou (2) operações compromissadas que tenham como contraparte a Administradora ou suas Pessoas Ligadas, até o limite de 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido; e

(b) orientação do voto a ser proferido pela Classe na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master sobre:

(i) aquisição, pelo FII Master, diretamente ou por meio de sociedades de propósito específico, dos ativos que compõem o pipeline indicativo descrito na Seção 3.1 deste Prospecto, quais sejam: (1) participação correspondente a 100,00% (cem por cento) do capital social de sociedade de propósito específico que detenha ou venha a adquirir até 100% (cem por cento) da fração ideal do Galpão B do empreendimento Betim Business Park, objeto da matrícula nº 185.155 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim/MG, de propriedade da FW12 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 42.596.813/0001-36; e (2) participação correspondente a 100,00% (cem por cento) do capital social de sociedade de propósito específico que detenha ou venha a adquirir até 100% (cem por cento) da fração ideal do Galpão A do empreendimento São José dos Pinhais Business Park, objeto da matrícula nº 86.750 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR, da promitente compradora FW19 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 52.347.724/0001-00, sendo as referidas sociedades integrantes do grupo econômico da Gestora e consideradas Pessoas Ligadas à Gestora, nos termos do artigo 31, § 2º, inciso I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(ii) celebração, pelo FII Master ou pelas sociedades por ele investidas, de contratos de desenvolvimento, construção, gerenciamento de obras e/ou comercialização dos empreendimentos referidos no item "(i)" acima com a Fulwood S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.943.792/0001-30, ou sociedades integrantes do grupo econômico da Gestora e consideradas Pessoas Ligadas à Gestora, nos termos do artigo 31, caput e § 1º, inciso IV, e do artigo 32, inciso IV, alíneas "a" e "d", do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(iii) aquisição ou alienação, pelo FII Master, diretamente ou por meio de sociedades cujo único propósito seja o investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, de outros Imóveis do FII Master (conforme definidos na Seção 3.1 deste Prospecto) que sejam de propriedade da Administradora, da Gestora, de suas Pessoas Ligadas, de veículos de investimento por elas administrados ou geridos ou de cotistas do FII Master titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) de seu patrimônio, ou que tenham tais pessoas como contraparte, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FII Master;

(iv) aplicação, pelo FII Master, exclusivamente para fins de gestão de liquidez, em (1) cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por suas Pessoas Ligadas; ou (2) títulos de renda fixa, inclusive certificados de depósito bancário, de emissão da Administradora ou de suas Pessoas Ligadas, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FII Master; e

(v) aquiescência da Classe, nos termos do artigo 78, § 1º, inciso II, da parte geral da Resolução CVM 175 e do regulamento do FII Master, para que a Fulwood S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.943.792/0001-30, na qualidade de titular das cotas subordinadas B do FII Master, e os demais titulares de cotas subordinadas do FII Master que sejam a Gestora, seus sócios, diretores, empregados ou partes relacionadas possam votar nas assembleias de cotistas do FII Master, exceto nas deliberações sobre matérias em que tenham interesse conflitante com o do FII Master, inclusive aquelas referidas nos itens "(i)" a "(iv)" acima.

Os ativos e as operações referidos nos itens "(a)" e "(b)" acima são designados, em conjunto, "Ativos Conflitados".

Para os fins deste Prospecto, consideram-se "Pessoas Ligadas", nos termos do artigo 31, § 2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, de eventual consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou de eventual consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento

interno da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens "(i)" e "(ii)" acima.

A aquisição, a aplicação e a alienação dos Ativos Conflitados deverão observar, cumulativamente, os critérios abaixo que sejam compatíveis com a natureza do respectivo ativo ("Critérios de Elegibilidade"):

Imóveis (itens "(b)(i)" e "(b)(iii)" acima):

(i) preço de aquisição não superior, ou preço de alienação não inferior, ao valor apurado em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente, contratada pela Administradora, nos termos do artigo 40, § 3º, e do Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(ii) conclusão satisfatória de auditoria jurídica do imóvel e, no caso de participação societária, da sociedade investida;

(iii) imóvel voltado a operações logísticas ou industriais, pronto ou em construção, em conformidade com a política de investimento do FII Master; e

(iv) no caso de participação societária, sociedade cujo único propósito seja o investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis.

Ativos de liquidez (itens "(a)" e "(b)(iv)" acima):

(i) cotas de fundos de investimento: fundos de renda fixa ou referenciados DI, com liquidez diária, sem cobrança de taxa de performance e com taxa de administração e de gestão não superior a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano; e

(ii) operações compromissadas: lastro exclusivamente em títulos públicos federais, liquidez diária e taxas compatíveis com as praticadas no mercado.

POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DA OFERTA, A ADMINISTRADORA CONVOCARÁ A ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, A SER REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL, PARA (I) DELIBERAR SOBRE A APLICAÇÃO DA CLASSE EM ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ EM SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES; E (II) ORIENTAR O VOTO DA CLASSE NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO FII MASTER, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

As matérias da Assembleia de Conflito de Interesses serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo, (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas, nos termos do artigo 16, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Regulamento. Não poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses as pessoas indicadas no item 12.16 do Regulamento, inclusive a Administradora, a Gestora, seus sócios, diretores e empregados e as respectivas partes relacionadas, bem como o Cotista que tenha interesse conflitante com o da Classe no que se refere à matéria em deliberação.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar procuração, conforme modelo constante do Anexo IV deste Prospecto, para fins de deliberação, na Assembleia de Conflito de Interesses, sobre as matérias acima descritas, por meio da outorga de poderes aos procuradores a serem identificados e qualificados no respectivo instrumento previamente à sua outorga ("Procuradores"), observados os Critérios de Elegibilidade listados acima e constantes da referida procuração ("Procuração de Conflito de Interesses").

A Procuração de Conflito de Interesses será disponibilizada pelo Coordenador Líder ao Investidor por meio de sua plataforma eletrônica e poderá ser outorgada **DE FORMA FACULTATIVA PELO INVESTIDOR, SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA DE QUE O INVESTIDOR SE TORNE COTISTA**, conferindo poderes para que os Procuradores o representem e votem em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses sobre as matérias descritas neste Prospecto. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada à Administradora, à Gestora ou a partes a elas vinculadas, nem a Cotista que detenha participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe ou do FII Master, ou às respectivas Pessoas Ligadas. A Procuração de Conflito de Interesses conterá orientação de voto, permitindo que o Cotista concorde, discorde ou se abstenha em relação a cada uma das matérias da Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesses somente poderá ser outorgada pelo Investidor que tenha tido acesso, previamente à sua outorga, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, constantes do "Manual de Orientação de Voto", que integra o Anexo V deste Prospecto.

A Procuração de Conflito de Interesses não terá caráter perene e será válida apenas para a Assembleia de Conflito de Interesses, nos termos da referida procuração. Havendo alteração significativa na composição de Cotistas ou no Patrimônio Líquido da Classe, poderá ser necessária a ratificação, em nova Assembleia de Cotistas, das deliberações anteriormente aprovadas.

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

Sem prejuízo da disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses.

Será garantido aos Investidores, antes da outorga da Procuração de Conflito de Interesses, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, constantes deste Prospecto, do Manual de Orientação de Voto e dos demais documentos da Oferta.

Caso as matérias referidas no item "(b)" acima não sejam aprovadas, a Classe deverá votar contrariamente a tais matérias na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master, de modo que o FII Master somente poderá realizar as operações correspondentes se tais matérias forem aprovadas pelos demais cotistas do FII Master aptos a votar, nos termos da regulamentação aplicável e do regulamento do FII Master.

PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" E "RISCO DE GOVERNANÇA E DE CONFLITO DE INTERESSES NO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO NO FII MASTER" DESTE PROSPECTO.

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

Em caso de Distribuição Parcial, 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. A quantidade de Cotas Seniores do FII Master que poderá ser subscrita pela Classe está limitada pelo volume de cotas subordinadas do FII Master efetivamente subscritas e integralizadas, observada a proporção mínima prevista no regulamento do FII Master, e os recursos não alocados em Cotas Seniores do FII Master permanecerão aplicados em Ativos Financeiros de Liquidez e poderão ser distribuídos aos Cotistas a título de amortização, observado o disposto no Regulamento.

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 seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção. O Fundo é estruturado como um fundo feeder de modo que a Classe alocará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em Cotas Seniores do FII Master, o qual, por sua vez, investirá preponderantemente em empreendimentos imobiliários voltados a operações logísticas ou industriais, prontos ou em construção, detidos direta ou indiretamente. Dessa forma, os Investidores estarão expostos, de forma indireta, aos riscos inerentes a tais empreendimentos, inclusive aos riscos relacionados ao seu desenvolvimento, à sua construção e à sua exploração comercial, bem como à estrutura de subordinação entre as subclasses de cotas do FII Master.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, incluindo os riscos decorrentes da concentração em Cotas Seniores do FII Master e da exposição indireta aos imóveis e demais Ativos-Alvo do FII Master (conforme definidos na Seção 3.1 deste Prospecto), conforme descritos abaixo. Não há garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário, riscos relacionados ao desenvolvimento e à construção de empreendimentos imobiliários, risco de crédito dos locatários e das demais contrapartes do FII Master, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo, a Classe e para os Cotistas.

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

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

Risco de concentração da carteira da Classe

Nos termos da Política de Investimento, a Classe deverá aplicar, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em Cotas Seniores do FII Master, de modo que a carteira da Classe estará concentrada em ativo de um único emissor. O FII Master, por sua vez, investirá preponderantemente em empreendimentos imobiliários voltados a operações logísticas ou industriais e poderá deter um único ou poucos imóveis, localizados em uma mesma região e locados a um único ou a poucos locatários. Quanto maior a concentração, maior a exposição da Classe a eventos que afetem o FII Master, os imóveis por ele detidos, direta ou indiretamente, e os respectivos locatários, inclusive o inadimplemento ou a desocupação por um único locatário relevante, o que poderá resultar na perda de parcela substancial ou da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas. O pipeline indicativo do FII Master compreende frações ideais de dois galpões em desenvolvimento, localizados em Betim/MG e em São José dos Pinhais/PR, de modo que, caso adquiridos, o FII Master deterá, por meio de sociedades de propósito específico, tais imóveis em condomínio com os demais titulares das respectivas frações, sujeitando-se às regras de condomínio, inclusive quanto às deliberações sobre o imóvel, ao rateio de despesas e ao direito de preferência na alienação das frações.

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

Risco relacionado à estrutura feeder e à dependência do FII Master

A Classe aplicará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em Cotas Seniores do FII Master, de modo que seus resultados dependerão, preponderantemente, dos rendimentos e das amortizações pagos pelo FII Master. A Classe não terá ingerência sobre a gestão do FII Master, a seleção e a alienação de seus ativos, a contratação de seus prestadores de serviços ou a alteração de seu regulamento, matérias que serão decididas pela Administradora e pela Gestora, na qualidade de prestadoras de serviços

essenciais do FII Master, ou pela assembleia de cotistas do FII Master, conforme o caso. Eventos que afetem o FII Master, como o desenquadramento de seu índice de subordinação, a ocorrência de evento de avaliação ou de liquidação, a insolvência ou a substituição de seus prestadores de serviços, afetarão diretamente a Classe.

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

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira da Classe

As Cotas Seniores do FII Master, que representarão, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido, não possuem mercado secundário ativo e estarão sujeitas às restrições à revenda previstas no artigo 86 da Resolução CVM 160, de modo que a Classe poderá não conseguir aliená-las no prazo e pelo preço desejados, e os imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master também possuem baixa liquidez. Adicionalmente, a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da Classe, de 4 (quatro) anos, prorrogável por 1 (um) ano a critério da Gestora, independentemente de deliberação da Assembleia, ou em caso de sua liquidação, e as Cotas serão negociadas em mercado de balcão organizado administrado pela B3, que poderá apresentar baixa liquidez. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário ou poderão vendê-las por valor inferior ao seu valor patrimonial, e o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece hipóteses em que a Assembleia poderá deliberar pela liquidação da Classe e hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas, inclusive Cotas Seniores do FII Master, que os Cotistas poderão ter dificuldade para alienar.

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

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master poderão não ter sucesso na contratação de locatários e/ou arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais o FII Master vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do FII Master e, consequentemente, da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do FII Master.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do FII Master, o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção

O FII Master poderá investir em empreendimentos imobiliários em desenvolvimento ou em construção, diretamente ou por meio de sociedades de propósito específico e de outros veículos de investimento, inclusive mediante o adiantamento de recursos para a execução das obras, de acordo com os respectivos cronogramas físico-financeiros, e poderá assumir contratualmente a responsabilidade por eventual aumento dos custos de construção. O atraso na conclusão ou a não conclusão das obras, por fatores climáticos, falhas de projeto, indisponibilidade de insumos ou de mão de obra, demora na obtenção de licenças e autorizações ou quaisquer outros fatores, poderá postergar o início do recebimento de aluguéis e de outras receitas pelo FII Master, bem como exigir o aporte de recursos adicionais nos empreendimentos para sua conclusão. Adicionalmente, a construtora ou a incorporadora dos empreendimentos poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção ou o atraso das obras. Tais hipóteses poderão reduzir os resultados do FII Master e o valor das Cotas Seniores do FII Master, com impacto adverso sobre a distribuição de rendimentos pela Classe e sobre a rentabilidade das Cotas.

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

Riscos de despesas extraordinárias

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis, o FII Master estará sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e indenizações a vizinhos, bem como a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, para o ajuizamento ou a defesa de ações judiciais, inclusive de reintegração de posse ou de despejo, e para a reforma ou a recuperação de imóveis inaptos para locação após a saída do locatário. A Classe também poderá incorrer em despesas extraordinárias, e a reserva de contingência que a Gestora poderá constituir nos termos do Regulamento, limitada a 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, poderá não ser suficiente para fazer frente a tais despesas. O pagamento dessas despesas poderá reduzir a rentabilidade e o valor de mercado das Cotas.

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

Risco da morosidade da justiça brasileira

A Classe e o FII Master poderão ser partes em demandas judiciais relacionadas a seus ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que a Classe ou o FII Master obterão resultados favoráveis nessas demandas, o que poderá impactar negativamente o Patrimônio Líquido, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

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

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e/ou à locação dos imóveis

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de uma eventual reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados da Classe.

Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do FII Master decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o FII Master poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas;

(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do FII Master decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o FII Master poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas; e

(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliário, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios da Classe, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas.

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

Risco de crédito

A Classe estará exposta ao risco de crédito **(i)** do FII Master, na qualidade de emissor das Cotas Seniores do FII Master, cuja capacidade de pagar rendimentos e amortizações à Classe dependerá do desempenho de seus ativos; **(ii)** dos locatários, arrendatários, adquirentes e demais devedores do FII Master e das sociedades

investidas, que poderão não cumprir suas obrigações de pagamento; e **(iii)** dos emissores dos Ativos Financeiros de Liquidez e das contrapartes das operações da Classe. Eventos que afetem a situação financeira desses devedores, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas, poderão comprometer sua capacidade de pagamento e afetar os preços e a liquidez dos ativos, de modo que a Gestora poderá enfrentar dificuldade para negociá-los pelo preço e no momento desejados. Ademais, mudanças na percepção da qualidade de crédito desses devedores, ainda que não fundamentadas, poderão afetar o valor dos ativos e, consequentemente, o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Risco de exposição associada à locação e venda de imóveis

A atuação do FII Master em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Imóveis do FII Master (conforme definidos na Seção 3.1 deste Prospecto), fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo FII Master e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do FII Master de alienação dos imóveis que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pelo FII Master em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas **(i)** em função de tributos e tarifas públicas; e **(ii)** da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o FII Master e, consequentemente, a Classe poderão sofrer efeito material adverso em sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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

Risco de governança e de conflito de interesses no exercício do direito de voto no FII Master

O direito de voto da Classe nas assembleias de cotistas do FII Master será exercido pela Gestora, em nome da Classe, nos termos de sua política de exercício de direito de voto, observado que, em determinadas matérias, o voto será proferido de acordo com a orientação previamente deliberada em Assembleia. Considerando que a Gestora e a Administradora também prestarão serviços ao FII Master, poderão existir situações de conflito de interesses no exercício do direito de voto, hipótese em que a Gestora proferirá o voto da Classe de acordo com a orientação deliberada pelos Cotistas em Assembleia, nos termos do item 12.15.2 do regulamento do FII Master, e, caso as matérias da Assembleia de Conflito de Interesses relativas à orientação de voto não sejam aprovadas, a Classe votará contrariamente a tais matérias na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master, conforme descrito na Seção 3.2 deste Prospecto, de modo que as operações correspondentes somente poderão ser realizadas pelo FII Master se aprovadas pelos demais cotistas do FII Master aptos a votar. Adicionalmente, a Classe poderá deter participação minoritária no FII Master, em especial em relação aos titulares de cotas subordinadas, de modo que deliberações da assembleia de cotistas do FII Master poderão ser aprovadas ainda que a Classe vote contrariamente, vinculando a Classe e, indiretamente, os Cotistas. Adicionalmente, a Classe poderá manifestar aquiescência para que sociedade integrante do grupo econômico da Gestora, titular das cotas subordinadas B do FII Master, e demais partes relacionadas à Gestora titulares de cotas subordinadas do FII Master votem nas assembleias de cotistas do FII Master, exceto nas matérias em que tenham interesse conflitante, de modo que tais cotistas poderão influenciar deliberações que vinculam a Classe.

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

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia da Assembleia, como, por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31 do Anexo Normativo III

da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Nas operações descritas na Seção 3.2 deste Prospecto e nas demais operações em que a contraparte seja a Administradora, a Gestora ou suas Pessoas Ligadas, o preço e as demais condições não resultam de negociação entre partes independentes, e não há garantia de que correspondam às condições que seriam obtidas em operação equivalente com terceiros. Ainda que sejam observados os Critérios de Elegibilidade, inclusive a exigência de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente, a avaliação de imóveis em desenvolvimento depende de premissas e estimativas sujeitas a julgamento, e tais ativos não contam com preço de referência em mercado organizado, o que reduz a transparência na formação dos preços dessas operações.

Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia, respeitados os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

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

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do FII Master, do mercado imobiliário logístico e industrial e dos Ativos-Alvo do FII Master que poderão ser objeto de investimento, direta ou indiretamente, pelo FII Master, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas deste Prospecto.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário logístico e industrial apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

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

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, a degradação urbana do entorno ou a instalação de atividades incompatíveis com o uso logístico ou industrial, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, **(vi)** a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; **(vii)** atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; **(viii)** aumento dos custos de construção; **(ix)** lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; **(x)** flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira do FII Master; **(xi)** risco relacionados aos contratos de locação dos Imóveis do FII Master e de não pagamento; **(xii)** risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira do FII Master; **(xiii)** riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; **(xiv)** riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

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

Risco operacional

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do FII Master em explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do FII Master e da Classe.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do FII Master são os seguintes: **(i)** quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis; **(ii)** pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; **(iii)** tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; **(iv)** depreciação substancial de alguns dos Imóveis do FII Master; **(v)** percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza; **(vi)** mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis; **(vii)** alterações nas regras da legislação urbana vigente; e **(viii)** concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Adicionalmente, a Classe está sujeita a riscos operacionais decorrentes de falhas, atrasos ou interrupções nos processos, sistemas e controles da Administradora, da Gestora, do Custodiante, do Escriturador, da B3 e dos demais prestadores de serviços, inclusive no processamento de integralizações, distribuições de rendimentos e amortizações, no cálculo do valor das Cotas e na transmissão de informações entre o FII Master e a Classe. Considerando que as funções de administração fiduciária, custódia e escrituração da Classe são exercidas pela mesma instituição, a ocorrência de falhas ou de eventos que afetem tal instituição poderá impactar simultaneamente a prestação desses serviços, o que poderá afetar adversamente a Classe e os Cotistas.

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

Risco relacionado à Oferta do FII Master e à estrutura de subordinação

Os recursos captados no âmbito da Oferta serão destinados à subscrição e integralização de Cotas Seniores do FII Master, cuja primeira emissão será objeto da Oferta do FII Master, contemplando cotas da subclasse sênior e das subclasses subordinadas A e B. Nos termos do regulamento do FII Master, será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta do FII Master, desde que atingido o montante mínimo de 1.257.100 (um milhão, duzentas e cinquenta e sete mil e cem) cotas, equivalente a R$ 125.710.000,00 (cento e vinte e cinco milhões, setecentos e dez mil reais), e observada a proporção mínima de 56,25% (cinquenta e seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) de cotas subordinadas em relação ao total de cotas integralizadas no âmbito da primeira emissão do FII Master anteriormente ao desconto dos custos relacionados à Oferta do FII Master, nos termos do regulamento do FII Master. O regulamento do FII Master prevê, ainda, que o índice de subordinação entre as cotas subordinadas e o patrimônio líquido do FII Master deverá corresponder a, no mínimo, 56,25% (cinquenta e seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) considerando as integralizações das cotas do FII Master ocorridas no âmbito da Oferta do FII Master, anteriormente ao desconto dos custos relacionados à Oferta do FII Master, não havendo obrigação de sua manutenção ou recomposição ao longo do prazo de duração do FII Master.

Dessa forma, a quantidade de Cotas Seniores do FII Master que poderá ser subscrita pela Classe está limitada pelo volume de cotas subordinadas do FII Master efetivamente subscritas e integralizadas. Caso (i) a Oferta do FII Master não seja concluída, inclusive em razão do não atingimento do respectivo montante mínimo; ou (ii) o volume de cotas subordinadas do FII Master efetivamente colocado não seja suficiente para permitir a subscrição, pela Classe, de Cotas Seniores do FII Master em montante correspondente aos recursos captados na Oferta, a Classe poderá não conseguir alocar, total ou parcialmente, tais recursos em Cotas Seniores do FII Master.

Nessas hipóteses, os recursos não alocados permanecerão aplicados em Ativos Financeiros de Liquidez, cuja rentabilidade poderá ser inferior à esperada pelos Investidores, e poderão ser distribuídos aos Cotistas a título de amortização, observado o disposto no Regulamento, o que reduzirá o horizonte de investimento originalmente esperado pelos Cotistas, sem garantia de que estes conseguirão reinvestir os recursos recebidos em ativos com rentabilidade semelhante. Adicionalmente, o regulamento do FII Master não prevê a obrigatoriedade de recomposição do índice de subordinação nem atribui consequência ao seu desenquadramento, de modo que a redução do valor das cotas subordinadas do FII Master reduzirá a proteção conferida às Cotas Seniores do FII Master sem que haja mecanismo de reforço da subordinação, o que poderá afetar adversamente a rentabilidade da Classe e dos Cotistas.

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

Risco relativo à subordinação no FII Master e aos direitos das Cotas Seniores do FII Master

A subordinação das cotas subordinadas A e B do FII Master em relação às Cotas Seniores do FII Master não constitui garantia de rentabilidade ou de devolução do capital investido pela Classe. Caso as perdas do FII Master superem o valor das cotas subordinadas do FII Master, as Cotas Seniores do FII Master serão afetadas, e a Classe poderá perder parcela substancial ou a totalidade de seu investimento. As Cotas Seniores do FII Master terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às cotas subordinadas do FII Master até o limite dos Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores do FII Master (conforme definidos no regulamento do FII Master), correspondentes à variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), considerada com defasagem de 2 (dois) meses, acrescida de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, que constituem rentabilidade buscada, e não garantida. As Cotas Seniores do FII Master estarão sujeitas a período de carência de 18 (dezoito) meses para o pagamento de rendimentos e para a amortização, durante o qual a Classe não receberá rendimentos ou amortizações do FII Master e poderá não distribuir rendimentos aos Cotistas, ressalvados os eventuais rendimentos dos Ativos Financeiros de Liquidez. Os Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores do FII Master não pagos serão acumulados e poderão não ser pagos até o término do prazo de duração do FII Master, caso seus recursos sejam insuficientes. Em caso de liquidação do FII Master, as Cotas Seniores do FII Master receberão o patrimônio do FII Master até o limite de seu valor atualizado, de modo que a Classe não participará da valorização dos Imóveis do FII Master que exceda esse limite. A ordem de pagamentos e os direitos das Cotas Seniores do FII Master estão estabelecidos no regulamento do FII Master, que poderá ser alterado por deliberação da assembleia de cotistas do FII Master, observados os quóruns nele previstos.

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada ("Instrução CVM 516"). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

Riscos de flutuações no valor dos Imóveis do FII Master e das Cotas Seniores do FII Master

O valor dos imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda no valor dos imóveis poderá reduzir o valor das Cotas Seniores do FII Master e, consequentemente, o Patrimônio Líquido e o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, além de implicar a redução do valor das locações ou a alienação dos imóveis em valor inferior ao de aquisição, comprometendo o retorno dos valores investidos.

Adicionalmente, considerando que a Classe estará exposta, de forma indireta, aos imóveis detidos pelo FII Master, um fator a ser considerado com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados tais imóveis. A análise do potencial econômico da região deve considerar não somente o potencial econômico corrente, mas também a sua evolução, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis do FII Master e, por consequência, sobre as Cotas.

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

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do FII Master e da Classe, sua situação financeira e seus resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

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

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O Fundo e a Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo e a Classe desenvolverão suas atividades no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeitos 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, por exemplo, têm envolvido no passado recentes alterações nas taxas de juros, desvalorizações da moeda doméstica para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, nas tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, combinadas com outras condições macroeconômicas podem impactar 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 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 do Fundo e da Classe. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) o aumento das taxas de juros, que poderia reduzir a demanda por imóveis logísticos e industriais, aumentar os custos de financiamento do FII Master e das sociedades investidas ou reduzir a disponibilidade de crédito para incorporadoras, construtoras e potenciais adquirentes de imóveis; (ii) o aumento da inflação, que poderia elevar os custos de construção dos empreendimentos imobiliários; e (iii) alterações nas políticas de crédito e de infraestrutura, que poderiam reduzir a disponibilidade de financiamento para as obras ou a demanda por operações logísticas e industriais.

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

Riscos relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo FII Master e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

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

Riscos relacionados ao investimento nas Cotas

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos rendimentos e das amortizações pagos pelo FII Master à Classe, na qualidade de titular de Cotas Seniores do FII Master, os quais, por sua vez, dependerão dos resultados obtidos pelo FII Master com a locação, a exploração e a alienação de seus imóveis, bem como dos custos incorridos pelo FII Master e pela Classe. Assim, existe a possibilidade de o FII Master ou a Classe serem obrigados a dedicar parte substancial de seu fluxo de caixa ao pagamento de suas obrigações, reduzindo os recursos disponíveis para distribuição aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os ativos detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive ser alcançados por obrigações dos vendedores, das sociedades investidas ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou outros procedimentos de natureza similar.

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

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

Os imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master estão sujeitos ao inadimplemento dos locatários e demais devedores e coobrigados, bem como à insuficiência das garantias outorgadas em seu favor, o que poderá ocasionar a redução de ganhos ou perdas financeiras para o FII Master e, consequentemente, para a Classe.

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do FII Master são:

(i) quanto às receitas de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis, inclusive em razão de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial de locatários, ou o aumento da vacância poderão implicar o não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representarão fonte substancial de receitas do FII Master. Eventual inadimplência ou vacância poderá acarretar redução da receita do FII Master até que os respectivos locatários sejam despejados e novas locações sejam contratadas. Nessas hipóteses, o FII Master poderá não ter condições de pagar os compromissos assumidos perante terceiros nas datas acordadas, o que poderá exigir a utilização de recursos que seriam destinados à distribuição de rendimentos e à amortização das Cotas Seniores do FII Master;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados em contratos de locação típicos: caso o FII Master venha a celebrar contratos de locação típicos, há a possibilidade de as receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente, podendo provocar alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, a depender do caso, a cada três anos, os valores dos aluguéis podem ser revistos pelas partes (amigavelmente ou por meio de ação revisional), a fim de ajustá-los ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar adversamente o FII Master, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas. No caso dos contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei do Inquilinato"), a renúncia expressa, pelo locatário, ao seu direito de pleitear a revisão judicial do valor do aluguel poderá ser questionada pelos respectivos locatários. Caso tal renúncia contratual venha a ser desconsiderada, os locatários poderão pedir a revisão judicial do valor do aluguel, o que poderá alterar o fluxo de receita obtido pelo FII Master, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas;

(iii) quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: o FII Master está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o FII Master poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas;

(iv) em caso de rescisão unilateral de contratos de locação pelo respectivo locatário, os imóveis permanecerão vagos até que o FII Master consiga locar tais imóveis para novos locatários, sendo que durante tal período o FII Master terá que arcar com as despesas e tributos relativos a tais imóveis que seriam de responsabilidade do respectivo locatário, bem como deixar de auferir a receita de locação durante o período que permanecer vago, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas;

(v) os contratos de locação típicos e os contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei do Inquilinato estão sujeitos à rescisão pelo respectivo locatário em razão de descumprimento de obrigações pelo FII Master, na qualidade de locador. Em tais hipóteses, não obstante os locatários não estarem obrigados ao pagamento de multa indenizatória, o FII Master poderá sujeitar-se ao pagamento de multa aos locatários em razão de seu descumprimento.

Considerando que a responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, nos termos do Regulamento, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais; contudo, a frustração da capacidade de pagamento dos devedores do FII Master poderá reduzir ou interromper a distribuição de rendimentos pela Classe e afetar o valor das Cotas, inclusive com perda do capital investido.

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

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, alteração pontual da legislação tributária bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda ("IR"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Contribuição para o Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS")[1] nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

[1] No contexto da reforma tributária do consumo, o PIS e a COFINS estarão extintos a partir do mês de janeiro de 2027, sendo substituídas, nos termos da legislação aplicável, pelo Imposto sobre Bens e Serviços e Contribuição Social sobre Bens e Serviços

Considerando que a Classe aplicará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em Cotas Seniores do FII Master, o tratamento tributário da Classe e dos Cotistas também poderá ser afetado por eventos ocorridos no FII Master.

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

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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da Política de Investimento, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade da Classe em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

Risco de disponibilidade de caixa

Caso a Classe não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar pela emissão de novas Cotas, independentemente de aprovação em Assembleia, até o limite do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), ou convocar a Assembleia para deliberar sobre emissões que excedam esse limite. Os Cotistas não serão obrigados a subscrever as novas Cotas, observada a limitação de sua responsabilidade ao valor das Cotas por eles subscritas, e aqueles que não exercerem o direito de preferência terão sua participação na Classe diluída. Caso as novas Cotas não sejam emitidas ou subscritas em montante suficiente, a Classe poderá não conseguir honrar suas obrigações, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo.

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

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

A diligência jurídica realizada pelos assessores legais no âmbito da Oferta foi conduzida com escopo restrito, voltado à análise dos poderes societários da Administradora e da Gestora, à verificação da consistência e da veracidade das informações constantes deste Prospecto e à auditoria jurídica imobiliária dos imóveis que compõem o pipeline indicativo do FII Master, conduzida pelo assessor legal do Coordenador Líder conforme os padrões usualmente adotados em operações similares. Esse procedimento não se confunde com auditorias técnicas, ambientais, construtivas ou urbanísticas dos imóveis, tampouco com a verificação técnica dos projetos, dos contratos de construção e dos contratos de locação a eles relacionados, que não foram objeto de verificação no contexto da Oferta. Em razão desse escopo limitado, não é possível estabelecer que todos os riscos jurídicos, regulatórios, ambientais, construtivos e operacionais relacionados aos Ativos-Alvo do FII Master estejam integralmente refletidos neste Prospecto.

Considerando que a Política de Investimento contempla a alocação, no mínimo, de 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido em Cotas Seniores do FII Master, e que o FII Master investirá preponderantemente em empreendimentos imobiliários voltados a operações logísticas ou industriais, prontos ou em construção, detidos direta ou indiretamente, inclusive por meio de sociedades de propósito específico e de outros veículos de investimento, o processo de análise e aquisição de tais ativos poderá se basear em informações e declarações fornecidas por vendedores, incorporadores, construtoras, locatários, sociedades investidas e demais terceiros, as quais podem conter imprecisões, omissões ou inconsistências não detectadas. Adicionalmente, os imóveis poderão apresentar irregularidades registrais, urbanísticas, ambientais ou construtivas, ônus reais, restrições de uso ou contingências dos vendedores ou das sociedades investidas que venham a afetar sua titularidade, sua utilização, seu valor ou sua exploração comercial.

A não conclusão da aquisição de determinados Ativos-Alvo do FII Master em razão do descumprimento de condições precedentes, de questões documentais, de constatações em diligências complementares ou de eventos supervenientes, bem como a eventual materialização de passivos, contingências ou riscos não identificados (ou subestimados) no Estudo de Viabilidade ou nos processos internos de análise da Gestora, poderá impactar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, o retorno dos Cotistas. Entre tais riscos, sem prejuízo de outros, incluem-se: irregularidades na matrícula, na cadeia dominial ou na regularização dos imóveis; ausência, atraso, suspensão ou cassação de licenças, alvarás, autos de conclusão e demais autorizações necessárias à construção e à operação dos empreendimentos; passivos ambientais; atrasos, sobrecustos ou vícios construtivos; inadimplemento ou deterioração da situação financeira de locatários, construtoras e demais contrapartes; sucessão de passivos de vendedores ou de sociedades investidas; bem como riscos jurídicos relacionados à insolvência de partes envolvidas e à interpretação ou alteração das normas aplicáveis.

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

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

Risco de mercado dos Ativos

Os Ativos e os ativos detidos pelo FII Master estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis à Classe e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades da Classe e do FII Master, o valor dos Ativos, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

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

Risco de regularidade dos imóveis

A propriedade dos imóveis somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, a morosidade ou a existência de pendências para o registro da aquisição dos imóveis pelo FII Master na matrícula competente poderá dificultar ou inviabilizar a transmissão da propriedade ao FII Master e prejudicar a prospecção de locatários, superficiários ou adquirentes, afetando a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas.

Adicionalmente, em caso de irregularidade relativa à construção ou ao licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando, à área construída, ao certificado de conclusão da obra (Habite-se), ao auto de vistoria do Corpo de Bombeiros e à licença de funcionamento), os respectivos ocupantes poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que poderão deixar de pagar os valores devidos ao FII Master e, até mesmo, rescindir os respectivos contratos de locação ou de arrendamento, o que poderá afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, caso os imóveis a serem adquiridos pelo FII Master sejam rurais ou estejam localizados em áreas em processo de conversão de uso rural para urbano, a abertura de matrícula, o desmembramento, o remembramento e a transferência de sua titularidade poderão depender do georreferenciamento do imóvel e de sua certificação perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, bem como da regularização perante o cadastro municipal e os demais órgãos competentes. A não conclusão ou o atraso desses procedimentos, ou a identificação de divergências de área ou de confrontações, poderá atrasar ou impedir o registro da aquisição dos imóveis pelo FII Master, a aprovação de projetos e a obtenção de licenças, o que poderá afetar adversamente a rentabilidade da Classe.

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

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

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

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos Imóveis do FII Master

A reforma de empreendimentos existentes ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos ou industriais em áreas próximas às dos imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou renovação da locação de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá reduzir as receitas do FII Master e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do FII Master para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

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

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Documentos de Aceitação dos Investidores serão cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos Financeiros de Liquidez realizadas no período, nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, de forma que a rentabilidade será menor do que a esperada pelo Investidor. Não há obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o Investidor a perda financeira ou de oportunidade.

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

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do FII Master, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do FII Master e dos imóveis que compõem o seu portfólio; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao FII Master; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do FII Master, o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o FII Master e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de

licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do FII Master, o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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

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

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

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

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

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM ou até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar à referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, sendo certo que, após a divulgação do Anúncio de Início, a Oferta somente poderá ser revogada em razão do não implemento de Condição Precedente cuja ocorrência não dependa de atuação direta ou indireta dos Ofertantes ou de pessoas a eles vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular/ANUAL-2026-CVM/SRE.

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

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

Para mais informações acerca das Condições Precedentes, veja o item 11.1 da seção "11. Contrato de Distribuição" deste Prospecto.

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

Riscos jurídicos

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, de imóveis, o FII Master e, no âmbito de suas atividades, a Classe poderão ser réus em processos administrativos, arbitrais ou judiciais, inclusive nas esferas cível, ambiental, tributária e trabalhista. Não há garantia de que tais processos sejam julgados favoravelmente ao FII Master ou à Classe, nem de que estes disponham de recursos suficientes para a defesa de seus interesses e para o pagamento de eventuais condenações. Considerando que a responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, eventual necessidade de recursos adicionais dependerá da aprovação de novas emissões de Cotas em Assembleia, sem prejuízo da possibilidade de perda do capital investido. Este fator de risco pode ser agravado por acidentes, furtos, roubos e outros incidentes nos imóveis, que estão fora do controle do FII Master e dos respectivos ocupantes e podem expor o FII Master à responsabilidade civil. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o FII Master ou a Classe e afetar o valor das Cotas.

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

Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo FII Master

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, o que pode dificultar a compra e a venda dos imóveis pelo FII Master. Os imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master estão sujeitos a variações de valor e de rentabilidade, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e critérios de precificação, o que poderá afetar o valor das Cotas Seniores do FII Master e, consequentemente, das Cotas.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo FII Master, ou por terceiros por ele contratados, nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o FII Master possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificadas ou sanadas durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderia **(i)** acarretar ônus ao FII Master, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, do imóvel; **(ii)** implicar restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel; **(iii)** desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores ou fraude à execução; ou **(iv)** acarretar a perda da propriedade do imóvel, sem que seja reavido o respectivo valor investido, hipóteses que poderiam afetar os resultados do FII Master, o valor das Cotas Seniores do FII Master e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que venham a ser identificados ou a se materializar após a aquisição pelo FII Master, reduzindo seus resultados e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas. Ainda que inexistam contingências, é possível que o FII Master não consiga realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados ou operar com sucesso os imóveis adquiridos.

Os imóveis a serem adquiridos pelo FII Master continuarão sendo de propriedade de seus vendedores enquanto não for formalizado o negócio jurídico, o que só ocorrerá com o registro dos respectivos títulos aquisitivos perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Nesse ínterim, existe a possibilidade de tais imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários, em eventual execução proposta por seus credores, o que poderia dificultar ou inviabilizar a transmissão da propriedade ao FII Master.

Caso o FII Master não seja capaz de finalizar a aquisição dos imóveis, ou caso tais imóveis não sejam adquiridos no prazo e nas condições esperados, a rentabilidade da Classe poderá ser adversamente impactada.

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

Risco de alteração do zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado imóvel objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sociopolítico do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do FII Master. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do FII Master e da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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

Risco de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o FII Master incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis.

O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do FII Master e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao FII Master e à Administradora, na qualidade de administradora do FII Master. As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais.

As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao FII Master, na qualidade de locador dos imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo FII Master e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade da Classe e dos Cotistas.

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

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

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master poderão ser desapropriados ou onerados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação ou qualquer outra forma de oneração, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado ou onerado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do FII Master, sua situação financeira e seus resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção, direito minerário ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá implicar a perda da propriedade de tais imóveis pelo FII Master, hipótese que poderá afetar negativamente o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Risco relacionado às garantias vinculadas às Cotas Seniores do FII Master e aos Imóveis do FII Master

As Cotas Seniores do FII Master não contam com garantia real ou fidejussória, e a subordinação das cotas subordinadas do FII Master não constitui garantia de pagamento de rendimentos ou de amortização das Cotas Seniores do FII Master. No âmbito do FII Master, os contratos de locação, de construção e de aquisição de imóveis poderão contar com garantias, como fianças, seguros-garantia, cauções e alienações fiduciárias, cuja constituição, formalização e aperfeiçoamento poderão não ser concluídos, ou cujo valor de excussão poderá ser insuficiente para satisfazer as obrigações garantidas. Em eventual execução de tais garantias, o FII Master poderá ter que suportar custos com a contratação de assessores e com procedimentos judiciais ou extrajudiciais, o que poderá afetar negativamente o valor das Cotas Seniores do FII Master e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

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

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas em seu regulamento, o FII Master poderá adquirir imóveis sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais ou outras constrições judiciais, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários que sejam objeto de processo de execução. Tais ônus, gravames ou constrições podem impactar negativamente o patrimônio e os resultados do FII Master, bem como acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade dos imóveis. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição, o FII Master poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos, tributos e outros custos para tal finalidade, o que poderá reduzir os rendimentos e as amortizações devidos à Classe.

Adicionalmente, no período compreendido entre a negociação da aquisição de imóvel e a efetiva transferência de sua titularidade ao FII Master, mediante o registro do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe o risco de o bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade ou acarretar a ineficácia da aquisição. Ademais, caso credores dos antigos proprietários executem as garantias que recaiam sobre os imóveis, o FII Master poderá perder a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do FII Master, o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

A propriedade de Cotas não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, inclusive as Cotas Seniores do FII Master, tampouco sobre os imóveis integrantes, direta ou indiretamente, do patrimônio do FII Master, os quais são mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, na qualidade de administradora do FII Master, bem como sobre seus frutos e rendimentos.

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

Risco relativo à ausência de garantia

O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, do Coordenador Líder, do FII Master, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

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

Risco de mercado das Cotas

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

Adicionalmente, as Cotas Seniores do FII Master e os Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe serão avaliados de acordo com a regulamentação aplicável e com o manual de apreçamento do Custodiante, de modo que o valor das Cotas Seniores do FII Master refletirá a avaliação do patrimônio do FII Master, inclusive dos imóveis por ele detidos, direta ou indiretamente, e poderá sofrer oscilações relevantes. Como consequência, o valor patrimonial das Cotas poderá oscilar, e o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que, em caso de alienação de ativos da Classe e distribuição dos recursos aos Cotistas, o valor distribuído não corresponda ao valor que seria obtido com a venda das Cotas no mercado.

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

Risco de não aquisição da totalidade dos imóveis do pipeline indicativo do FII Master

A Classe não deterá imóveis, uma vez que seus recursos serão aplicados preponderantemente em Cotas Seniores do FII Master. O FII Master, por sua vez, poderá, a critério da Gestora e a depender dos recursos captados na Oferta e na Oferta do FII Master, adquirir, integral ou parcialmente, um ou mais dos imóveis indicados no pipeline indicativo constante deste Prospecto, ou não adquirir nenhum deles. Ainda que sejam celebradas propostas vinculantes para a aquisição de tais imóveis, a concretização dos negócios dependerá da implementação de diversas condições, incluindo, mas não se limitando a, **(i)** a conclusão satisfatória das negociações dos termos e condições definitivos com os respectivos vendedores e a celebração dos documentos definitivos; **(ii)** a conclusão satisfatória da auditoria dos imóveis; e **(iii)** a conclusão da Oferta e da Oferta do FII Master, além de fatores exógenos e não passíveis de previsão nesta data. Dessa forma, os imóveis indicados no pipeline indicativo não podem ser considerados ativos pré-determinados para aquisição com os recursos captados, e o FII Master poderá investir em ativos que não estejam ali indicados, o que poderá afetar os resultados indicados no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, os Cotistas estarão sujeitos à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos, existindo o risco de uma escolha inadequada, o que poderá trazer prejuízos à Classe e aos Cotistas.

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

Risco do incorporador/construtor

A incorporadora, a construtora ou a empreendedora dos empreendimentos imobiliários detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master poderá ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos de seu portfólio. Essas dificuldades podem causar a interrupção ou o atraso das obras, o alongamento de prazos e o aumento dos custos dos projetos, o que poderá reduzir os resultados do FII Master e, consequentemente, da Classe.

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

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação ou até a data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento, junto ao Escriturador, os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no respectivo Documento de Aceitação, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar na não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados no fator de risco "Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta" acima.

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

Risco de restrição na negociação dos Ativos

Alguns dos Ativos, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela B3 ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

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

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, a Classe e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos.

Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário.

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho da Classe e do FII Master ou a capacidade do FII Master de investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas e de seus rendimentos.

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

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que a Classe tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe estará condicionada à quantidade de Cotas Seniores do FII Master que a Classe conseguirá subscrever e, indiretamente, aos Ativos-Alvo do FII Master que este conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta e da Oferta do FII Master, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do FII Master decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, que consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do FII Master e da Classe estão sujeitos a situações atípicas que poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

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

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela própria Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses, 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.

A RENTABILIDADE ESPERADA DAS COTAS, EQUIVALENTE À VARIAÇÃO DO IPCA ACRESCIDA DE 10,00% (DEZ INTEIROS POR CENTO) AO ANO, CONFORME O ESTUDO DE VIABILIDADE, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

Risco de discricionariedade da Gestora na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais e técnicas. Considerando que as decisões de investimento e desinvestimento do FII Master caberão à Gestora, na qualidade de gestora do FII Master, e que a Gestora também será responsável pela alocação dos recursos da Classe em Cotas Seniores do FII Master e em Ativos Financeiros de Liquidez, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção ou alienação dos ativos, ou de não se encontrar ativo para a destinação dos recursos da Oferta e da Oferta do FII Master em curto prazo, o que poderá gerar prejuízos à Classe e aos Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade da Classe também.

Falhas ou incapacidade da Gestora na identificação de novos ativos, na manutenção dos ativos em carteira, na identificação de oportunidades de alienação ou nos processos de aquisição e alienação podem afetar negativamente a Classe e, consequentemente, os Cotistas.

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

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Ainda, nos termos do Regulamento, não podem votar nas Assembleias: **(i)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(ii)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(iii)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e de seus respectivos sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o da Classe no que se refere à matéria em deliberação; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade, exceto quando os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso na Classe, as pessoas mencionadas nos itens "(i)" a "(v)" acima, ou quando houver aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, manifestada na própria Assembleia ou em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora, ou, ainda, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, hipótese em que poderão votar na Assembleia que apreciar o laudo de avaliação do ativo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens "(i)" a "(v)" acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias de competência da Assembleia somente serão aprovadas pela 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.

Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias não sejam aprovadas pela ausência do quórum de deliberação exigido, caso em que os Cotistas poderão ser afetados negativamente. O mesmo risco se verifica no âmbito do FII Master, cujas deliberações vinculam a Classe, na qualidade de titular de Cotas Seniores do FII Master, conforme descrito no fator de risco "Risco de governança e de conflito de interesses no exercício do direito de voto no FII Master" acima.

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

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis do FII Master, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: **(i)** a aplicação de multas pela administração pública; **(ii)** a impossibilidade da averbação da construção; **(iii)** a negativa de expedição da licença de funcionamento; **(iv)** a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e **(v)** a interdição dos imóveis, podendo ainda culminar na obrigação de demolição das áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio do FII Master, o Patrimônio Líquido, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo sobre os Imóveis do FII Master poderá afetar adversamente o valor das Cotas Seniores do FII Master, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

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

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

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

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

Risco relativo ao investimento nos Ativos Financeiros de Liquidez

A Classe poderá investir parcela de seu Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Ainda, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Financeiros de Liquidez que componham a carteira da Classe, o Patrimônio Líquido pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Financeiros de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

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

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há limite máximo de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista, ressalvados os efeitos tributários descritos no fator de risco "Riscos tributários" acima. Assim, um único Cotista ou grupo de Cotistas poderá deter parcela substancial das Cotas e aprovar deliberações em Assembleia em função de seus interesses, em detrimento da Classe ou dos Cotistas minoritários, os quais estarão obrigados a acatar as deliberações tomadas pela maioria, ainda que tenham votado contrariamente. Por outro lado, caso as Cotas estejam muito pulverizadas, determinadas matérias que somente podem ser aprovadas por quórum qualificado poderão não ser aprovadas pela ausência do quórum de deliberação, o que pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada da Classe.

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

Risco relativo à dispensa de análise prévia pela CVM

A Oferta foi registrada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto e os demais documentos da Oferta não foram objeto de análise prévia pela CVM, tendo sido objeto de análise prévia exclusivamente pela ANBIMA, nos termos do convênio celebrado entre a ANBIMA e a CVM. A análise realizada pela ANBIMA não implica, por parte da ANBIMA ou da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da Classe, dos Prestadores de Serviços Essenciais ou das Cotas. A ausência de análise prévia pela CVM poderá resultar em exigências posteriores ao registro, inclusive a modificação, a suspensão ou o cancelamento da Oferta, e os Investidores deverão realizar sua própria análise dos documentos da Oferta antes de tomar sua decisão de investimento.

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

Risco relativo às novas emissões de Cotas

A Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá realizar novas emissões de Cotas, independentemente de aprovação em Assembleia, até o limite do Capital Autorizado, observado que as emissões que excedam esse limite dependerão de deliberação da Assembleia. Nas emissões realizadas dentro do Capital

Autorizado, os Cotistas não deliberarão sobre a oportunidade, o montante, o preço de emissão e as demais condições da emissão. O exercício do direito de preferência assegurado aos Cotistas nas emissões realizadas dentro do Capital Autorizado depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista, e o Cotista que não o exercer poderá ter sua participação na Classe diluída, inclusive economicamente, caso o preço de emissão das novas Cotas seja inferior ao valor patrimonial ou de mercado das Cotas então em circulação, bem como ver reduzida sua influência nas deliberações da Assembleia. Nas emissões que dependam de deliberação da Assembleia, o direito de preferência poderá ser afastado. Adicionalmente, novas emissões de cotas do FII Master poderão reduzir a participação proporcional da Classe no FII Master, observado que, nos termos do regulamento do FII Master, eventuais novas subclasses não poderão ter senioridade em relação às subclasses então existentes.

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

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

O FII Master poderá realizar amortizações extraordinárias ou antecipadas das Cotas Seniores do FII Master, inclusive em decorrência da alienação de imóveis ou do recebimento antecipado de recursos, e os locatários dos Imóveis do FII Master poderão rescindir antecipadamente os contratos de locação, mediante o pagamento das indenizações neles previstas. Nessas hipóteses, a Classe poderá receber recursos antes do prazo esperado e não conseguir reinvesti-los em Cotas Seniores do FII Master ou em ativos com a mesma rentabilidade, podendo tais recursos ser distribuídos aos Cotistas a título de amortização, o que reduzirá o horizonte de investimento originalmente esperado e poderá afetar negativamente a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pela Classe, pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade em decorrência desse fato.

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

Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas e os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(i)** reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e **(ii)** prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

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

Risco de a Classe vir a ter Patrimônio Líquido negativo

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter Patrimônio Líquido negativo, inclusive em decorrência de perdas no FII Master. Nos termos do Regulamento, a Administradora verificará se o Patrimônio Líquido está negativo na ocorrência de determinados eventos, incluindo o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou do FII Master, a condenação do Fundo, da Classe ou do FII Master em montante superior a 10% (dez por cento) do respectivo patrimônio líquido e a ocorrência de evento de avaliação ou de evento de liquidação no FII Master. Verificado o Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá suspender a subscrição de novas Cotas e o pagamento de amortização das Cotas, divulgar fato relevante, elaborar, em conjunto com a Gestora, plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo e convocar a Assembleia para deliberar sobre o plano. Caso o plano não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre **(i)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe; **(ii)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais; **(iii)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; ou **(iv)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Considerando que a responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes, mas poderão perder a totalidade do capital investido.

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

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

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

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de 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 e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

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

Risco de liquidação antecipada da Classe

A Classe poderá ser liquidada antecipadamente por deliberação da Assembleia, inclusive em decorrência de Evento de Avaliação, da não substituição de Prestador de Serviço Essencial, da liquidação do FII Master ou do Patrimônio Líquido negativo, nos termos do Regulamento. Nesse caso, o patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

Não sendo possível a alienação, os próprios ativos, inclusive as Cotas Seniores do FII Master, serão entregues aos Cotistas, fora do ambiente de negociação da B3, pelo preço em que se encontrarem contabilizados, ou mediante a constituição de condomínio, nos termos do Regulamento. Os Cotistas poderão ter dificuldade para alienar os ativos recebidos, em razão de sua baixa liquidez, e o valor de tais ativos poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e critérios de precificação, o que poderá acarretar prejuízos aos Cotistas. Além disso, considerando que o FII Master é destinado exclusivamente a investidores profissionais, os Cotistas que não se enquadrem nessa categoria poderão estar sujeitos a restrições para receber, deter ou negociar Cotas Seniores do FII Master, o que poderá exigir procedimentos alternativos de liquidação, inclusive a constituição de condomínio, e retardar o recebimento dos valores pelos Cotistas.

Ainda, caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado da Classe e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições da Classe, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

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

Risco de manutenção da qualidade dos serviços prestados pela Gestora e pela Administradora

A carteira da Classe será administrada pela Administradora e gerida pela Gestora, e os ativos do FII Master serão igualmente administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração e gestão adequadas da Classe e do FII Master, as quais estarão sujeitas a riscos operacionais que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. A Gestora obteve autorização da CVM para o exercício da atividade de gestão de recursos em 22 de julho de 2026 e não possui histórico de gestão de fundos de investimento que permita avaliar seu desempenho.

A Gestora e a Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da Gestora e da Administradora.

Adicionalmente, a capacidade da Gestora e da Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar

o quadro da Gestora e da Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela Gestora e pela Administradora.

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

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei do Inquilinato, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente o FII Master: **(i)** caso o FII Master decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do aluguel, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final. Dessa forma, as receitas de locação do FII Master poderão ser impactadas pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, com eventual recebimento de valor inferior pelo aluguel, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e frustrar a expectativa de rentabilidade do Cotista.

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia, nas hipóteses de **(i)** necessidade exclusiva de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências expressas da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; **(ii)** necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(iii)** redução de taxa devida a prestador de serviços, bem como por deliberação da Assembleia. O regulamento do FII Master também poderá ser alterado nos termos nele previstos, inclusive por deliberação da assembleia de cotistas do FII Master.

Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

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

Risco relativo a eventual substituição da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos da Classe provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade da Classe de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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

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

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

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

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

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do FII Master

O FII Master poderá não dispor de ofertas de imóveis e demais ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam à sua política de investimento, de modo que o FII Master poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados, inclusive aqueles decorrentes da subscrição de Cotas Seniores do FII Master pela Classe. A ausência de ativos para aquisição pelo FII Master poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas Seniores do FII Master e, consequentemente, das Cotas.

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

Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

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

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado para os Imóveis do FII Master e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Os locatários dos imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação atípica a serem celebrados. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes).

A ocorrência de desastres naturais como vendavais, inundações ou tempestades, pode causar danos aos ativos imobiliários detidos pelo FII Master, afetando negativamente o patrimônio do FII Master, o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis do FII Master, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o FII Master poderá não recuperar a perda do imóvel.

Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o FII Master poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

O FII Master poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do FII Master e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o FII Master e a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do FII Master e das Cotas.

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

Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição

A Classe, representada pela Administradora e pela Gestora, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que a Classe o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação da Classe em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Riscos do uso de derivativos

O Regulamento admite que a Classe realize operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, e o FII Master poderá realizar operações com derivativos nos termos de seu regulamento. Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, e o uso de derivativos pode **(i)** aumentar a volatilidade da carteira; **(ii)** limitar as possibilidades de retornos adicionais; **(iii)** não produzir os efeitos de proteção pretendidos; ou **(iv)** determinar perdas à Classe. A contratação de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação desse tipo de operação não deve ser entendida como garantia da Classe, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

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

A CLASSE TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITA A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS-ALVO DO FII MASTER E AOS ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS-ALVO DO FII MASTER E AOS ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.

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	Evento	Data Prevista / Realizada [1] [2]
1	Protocolo do Pedido de Análise Prévia da Oferta na ANBIMA	21/10/2026
2	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	03/11/2026
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores (Roadshow)	04/11/2026
4	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	05/11/2026
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento[3]	16/11/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	18/12/2026
7	Data do Procedimento de Alocação	21/12/2026
8	Data de Liquidação	23/12/2026
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	01/02/2027

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

(2) A principal variável deste cronograma indicativo é a análise prévia da Oferta pela ANBIMA, nos termos do Convênio CVM-ANBIMA, no âmbito do rito de registro automático previsto no artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160.

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

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" NA PÁGINA 39 DESTE PROSPECTO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA", NA PÁGINA 33 DESTE PROSPECTO.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e os comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

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

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

Gestora: https://fulwood.com.br/fulwood-capital-partners (neste website, clicar em "Fulwood Desenvolvimento Logístico I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada);

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

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

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: **(i)** assinará o Termo de Adesão (conforme adiante definido), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco; **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e do Prospecto; e **(iii)** poderá, a seu exclusivo critério, conceder a Procuração de Conflito de Interesses aos Procuradores no momento da celebração do Documento de Aceitação, com a finalidade de deliberar sobre as matérias da Assembleia de Conflito de Interesses descritas na Seção 3.2 deste Prospecto, ou optar por se abster de votar. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada ou revogada, nos termos dos artigos 68, 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento ou a revogação da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada ou revogada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão 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 no Balcão 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 Primeira Emissão, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

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

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

Conforme disposto no Capítulo 8 do anexo ao Regulamento, no caso de novas emissões de Cotas que sejam realizadas nos termos do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas. Em caso de existência de subclasses, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da subclasse objeto da emissão será assegurado somente aos Cotistas da mesma subclasse, conforme aplicável.

Sem prejuízo do Capital Autorizado, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, por meio de Assembleia convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia ao exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia, conforme recomendação da Gestora. No caso de novas emissões de Cotas realizadas nos termos do Capital Autorizado, a critério da Gestora, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação. A critério da Gestora, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas Cotas. Caberá à Gestora, em conjunto com a Administradora, no instrumento de deliberação, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, das sobras do direito de preferência e de montante adicional, observados os procedimentos operacionais viáveis e aplicáveis.

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

Considerando que a presente emissão se caracteriza como a Primeira Emissão, não haverá diluição econômica dos Cotistas.

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

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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

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

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

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

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção "4. Fatores de Risco", nas páginas 10 a 35 deste Prospecto. 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 QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 10 A 35 DESTE PROSPECTO, 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 NESTA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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

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

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 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 imediatamente 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 mínimo 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 O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVE ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 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 ou cancelar, 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 regulamentação consideradas 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 ou indeferir o requerimento de registro, caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder e os Ofertantes deverão observar e cumprir as determinações da CVM no que se refere às hipóteses de suspensão e de cancelamento da Oferta, conforme previstas no artigo 70 da Resolução CVM 160 e descritas acima, adotando todas as providências necessárias à divulgação aos Investidores e à proteção dos seus interesses. Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, os Ofertantes deverão divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta. Terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão.

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 definidas na Seção 11.1 deste Prospecto), importa no cancelamento do registro da Oferta, observado, contudo, o disposto no parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição quanto às hipóteses de resilição voluntária.

As hipóteses de resilição involuntária previstas no Contrato de Distribuição que implicam revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular/ANUAL-2026-CVM/SRE, estão relacionadas a uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta na CVM, que acarrete aumento relevante dos riscos assumidos pelos Ofertantes e inerentes à própria Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a resilição voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos parágrafos 2º e 3º do artigo 70 da Resolução CVM 160, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

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

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

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

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

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão 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.

Tendo em vista que os recursos captados no âmbito da Oferta serão destinados à subscrição de Cotas Seniores do FII Master no âmbito da Oferta do FII Master, a Oferta está condicionada à conclusão da Oferta do FII Master. Caso a Oferta do FII Master seja cancelada, revogada ou não atinja o seu respectivo montante mínimo, a Oferta será cancelada, ainda que tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, e todos os Documentos de Aceitação serão cancelados. 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, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCOS DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA", NA PÁGINA 28 DESTE PROSPECTO.

Condições Precedentes

O Período de Distribuição somente terá início após serem observadas cumulativamente as seguintes condições: **(i)** obtenção do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta e do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início, deste Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação (conforme definidos abaixo). A Oferta a mercado é irrevogável, mas pode estar sujeita às Condições Precedentes, cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta dos Ofertantes ou de pessoas a eles vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção "11. Contrato de Distribuição" deste Prospecto, conforme página 53 deste Prospecto. Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide seção "11.1" na página 53 deste Prospecto.

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

Conforme o item 2.3 deste Prospecto, a Oferta é destinada a investidores em geral, sendo dividida, para fins de critério de colocação das Cotas, entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

Oferta Não Institucional

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

No mínimo, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais ("Oferta Não Institucional"), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentá-la até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta.

Os Documentos de Aceitação serão enviados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvadas as hipóteses previstas neste Prospecto e nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, devendo observar as condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;

(ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;

(iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo);

(iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado pelos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência,

devendo o pagamento ser feito de acordo com o item "(v)" abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação e observada a possibilidade de Rateio (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Distribuição. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado nos termos do inciso "(iv)" acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o 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, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, de modo que as Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do subitem "Oferta Institucional" abaixo; ou

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

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

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

Oferta Institucional

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

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvadas as hipóteses previstas neste Prospecto e nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;

(iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Documentos de Aceitação;

(v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado pelos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item "(vi)" abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação; e

(vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado nos termos do inciso "(v)" acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critérios de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

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

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

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

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO E A CLASSE ESTÃO EXPOSTOS, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE ENVIAR 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 CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM 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 (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA ENTREGA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.

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

A Primeira Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do Ato de Aprovação da Oferta, formalizado em 29 de outubro de 2026, constante no Anexo I a este Prospecto.

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

A Oferta foi previamente submetida à análise da ANBIMA, no âmbito do rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "c", e do artigo 27, § 7º, da Resolução CVM 160 e do Convênio CVM-ANBIMA.

Não obstante ao disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("Regras e Procedimentos de Ofertas" e, quando em conjunto com as Regras e Procedimentos AGRT, as "Regras e Procedimentos ANBIMA") e do "Código de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("Código de Ofertas da ANBIMA" e, em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, "Códigos ANBIMA" e, em conjunto com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os "Normativos ANBIMA"), em até 7 (sete) dias corridos 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, 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, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição").

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

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

A Oferta conta com o Prospecto Preliminar, este Prospecto Definitivo e a lâmina da Oferta ("Lâmina"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160 e 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 (em conjunto, "Meios de Divulgação").

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

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

(ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta está a mercado desde a disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e a divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado") nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)" abaixo;

(iii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** o parecer favorável da ANBIMA e a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do *caput* do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro, observado que, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, o Anúncio de Início deverá ser divulgado em até 2 (dois) Dias Úteis após a concessão do registro da Oferta pela CVM;

(iv) os materiais publicitários eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160, e os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores serão divulgados nos Meios de Divulgação em até 1 (um) dia após sua utilização, nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 160;

(v) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto ("Período de Coleta de Intenções de Investimento"), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais; e até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;

(vi) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser celebrado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item (v) acima, e que, se aplicável, poderá ser formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160 ("Documento de Aceitação"), observados os requisitos previstos no item "(x)" abaixo;

(vii) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de Alocação;

(viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;

(ix) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação para o Coordenador Líder até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;

(x) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, o Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: ***(1)*** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; ***(2)*** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; ***(3)*** incluir declaração pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; (4) *conter informações acerca dos Ativos Conflitados, bem como modelo de Procuração de Conflito de Interesses, nos termos do Anexo IV a este Prospecto, que poderá, a exclusivo critério de cada Investidor, ser outorgada pelo Investidor no momento de celebração do Documento de Aceitação; e* ***(5)*** se aplicável e nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

(xi) o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;

(xii) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

(xiii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados no Procedimento de Alocação, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento ("Termo de Adesão"), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;

(xiv) após o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação, que deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;

(xv) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e o Plano de Distribuição; e

(xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a publicação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

Procedimento de Alocação

Haverá um 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 e à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; **(iii)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou percentual superior, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e,

assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o Rateio, caso em que serão observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e **(iv)** após a respectiva alocação da Oferta Não Institucional, realizar a respectiva alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional ("Procedimento de Alocação").

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

Liquidação

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

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas 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 a data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento prevista no cronograma indicativo da Oferta, pelo Preço de Emissão.

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, de acordo com 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.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação.

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 do Balcão B3 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência e anuência da Classe, do FII Master e da Administradora.

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 da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, 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 especialmente caso esteja listada em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. Ainda, a contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia, nos termos do § 1º do artigo 27 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, salvo se aprovado em Assembleia.

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 no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondentes a R$ 1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: **(i)** o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceder o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou **(ii)** ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas, 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, esta passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; **(ii)** caso a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas e as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercados de balcão organizados, a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas, 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)** caso a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas e as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercados de balcão organizados, a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas, 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 da Classe e do investimento no FII Master, bem como dos investimentos nos Ativos-Alvo do FII Master (conforme definidos na Seção 3.1 deste Prospecto), 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 às exigências da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas 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 são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A rentabilidade esperada das Cotas é equivalente à variação do IPCA, acrescida de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, conforme disposto no Estudo de Viabilidade.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, AS ESTIMATIVAS E AS EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO 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 administrador 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, 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, exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos e/ou geridos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, bem como de outras ofertas de cotas de outros fundos administrados pela Administradora cuja coordenação foi feita pelo Coordenador Líder, a Administradora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

Ademais, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico possuem em sua carteira proprietária ou em fundos geridos ou administrados pelo seu grupo mais de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em ativos devidos pela Administradora e/ou entidades de seu grupo econômico.

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

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe 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 elas se restringe à atuação da Administradora como instituição administradora de fundos de investimento cujas carteiras são geridas pela Gestora.

A Administradora e a Gestora também prestam, respectivamente, os serviços de administração fiduciária e de gestão da carteira do FII Master, no qual a Classe aplicará preponderantemente seus recursos. Os imóveis que integram o pipeline indicativo do FII Master, são de propriedade ou objeto de promessa de compra venda com sociedades integrantes do grupo econômico da Gestora, e as cotas subordinadas B do FII Master serão subscritas por sociedade integrante do grupo econômico da Gestora. As situações de potencial conflito de interesses daí decorrentes estão descritas na Seção 3.2 deste Prospecto e dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia, nos termos dos artigos 31 e 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Exceto pelas situações descritas na Seção 3.2 deste Prospecto, a Gestora e a Administradora não identificaram conflitos de interesse.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, da eventual administração de fundos de investimento geridos pela Gestora e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, 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.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora e/ou com 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 do Fundo 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 e/ou da Classe, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à realização de negócios entre as partes e à contratação pela Classe, conforme aplicável.

O Fundo, a Classe, 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.

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

Em razão da atuação da XP Investimentos como distribuidor por conta e ordem das Cotas e das cotas do FII Master, a XP Investimentos, até a efetiva liquidação da Classe ou a rescisão do instrumento particular que regula a distribuição por conta e ordem da XP, fará jus ao montante equivalente a um percentual da taxa global e da taxa de performance do FII Master devida à Gestora ("Remuneração do Distribuidor"), na periodicidade prevista no regulamento do FII Master, sendo certo que tal Remuneração do Distribuidor não acarretará custos adicionais aos Investidores.

O Coordenador Líder também atua como instituição intermediária líder da Oferta do FII Master, cuja remuneração será paga pelo FII Master e suportada exclusivamente pelas cotas subordinadas do FII Master, na respectiva proporção entre elas, nos termos do respectivo contrato de distribuição. Não incidirá comissionamento, no âmbito da Oferta do FII Master, sobre as Cotas Seniores do FII Master subscritas pela Classe.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e Escriturador

Considerando que a Administradora atua como Custodiante e Escriturador, o relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e Escriturador está descrito no subitem "Relacionamento entre a Administradora e a Gestora" acima.

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, em conjunto, pela Administradora e pela 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 61 deste Prospecto.

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definida no Contrato de Distribuição), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes") até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a Data de Liquidação (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), a exclusivo critério do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes do Contrato de Distribuição, inclusive em decorrência da diligência prévia 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 e pela Gestora da contratação dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Classe e/ou pelo FII Master, conforme o caso;

(iii) acordo entre as partes do Contrato de Distribuição quanto ao cronograma e à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, da Classe, das Cotas e ao conteúdo dos documentos da Oferta, em forma e substância satisfatória às partes do Contrato de Distribuição e aos assessores legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) obtenção do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta; e do registro automático da Oferta na CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, neste Prospecto e no Regulamento;

(v) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pelo Balcão B3;

(vi) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, bem como do seu Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;

(vii) realização de procedimento de backup previamente ao início do roadshow, de forma satisfatória ao assessor legal do Coordenador Líder em conjunto com o Coordenador Líder;

(viii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de checklist de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA, a ser enviado pelos assessores legais do Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Anúncio de Início;

(ix) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos documentos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o instrumento de constituição do Fundo, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, o Ato de Aprovação da Oferta e demais contratos de prestação de serviços do Fundo, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta propostas no Contrato de Distribuição, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas partes do Contrato de Distribuição e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(x) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da Due Diligence, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores legais;

(xi) consistência, veracidade, suficiência, precisão, completude e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes dos documentos relativos à Oferta, incluindo, sem limitação, este Prospecto e o Estudo de Viabilidade, sendo que a Gestora e a Administradora serão responsáveis pelas informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(xii) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes (a) do Ato de Aprovação da Oferta; (b) do Contrato de Distribuição; (c) dos documentos exigidos pela Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, este Prospecto e a Lâmina; e (d) dos demais documentos exigidos, nos termos da Resolução CVM 160 e Resolução CVM 175, incluindo os Normativos ANBIMA (em conjunto, "Documentos da Operação"), demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de Due Diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(xiii) manutenção do setor de atuação da Classe e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xiv) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, (a) da Due Diligence jurídica conduzida pelo assessor legal do Coordenador Líder exclusivamente para a análise dos poderes societários da Administradora e da Gestora, bem como do processo de back-up do material publicitário da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares; e (b) da due diligence imobiliária dos Ativos-Alvo do FII Master;

(xv) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da Data de Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final dos pareceres legais ("Legal Opinions") dos assessores legais, elaboradas de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;

(xvi) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da Data de Liquidação, das versões assinadas das Legal Opinions dos assessores legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;

(xvii) obtenção, pela Gestora, suas Afiliadas (conforme definidas no Contrato de Distribuição), pelo Fundo, pela Administradora e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES e outros, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;

(xviii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Gestora, da Classe, da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Distribuição com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xix) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora e/ou da Administradora (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Gestora e/ou da Administradora (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Gestora e/ou da Administradora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso;

(xx) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e/ou à Administradora e/ou a qualquer outra sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integrarão o patrimônio do FII Master, condição fundamental de funcionamento;

(xxi) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e pela Administradora e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas 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;

(xxii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder; (b) pedido de autofalência da Gestora e/ou da Administradora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e/ou da Administradora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora e/ou pela Administradora, por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora, de mediação, conciliação ou de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso da Gestora e/ou da Administradora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

(xxiii) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (a) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (b) pedido de autofalência, intervenção, RAET; e (c) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal;

(xxiv) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de Período de Silêncio (conforme definido no Contrato de Distribuição) relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Normativos ANBIMA;

(xxv) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxvi) recolhimento, pela Classe, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA;

(xxvii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (em conjunto, "Leis Anticorrupção") pela Gestora, pela Administradora, por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

(xxviii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas;

(xxix) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;

(xxx) não terem ocorrido alterações na legislação, regulamentação ou normas de autorregulação em vigor, relativas às Cotas e/ou à Classe, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores;

(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 respectivos Grupos Econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(xxxii) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. A Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxxiii) inexistência de violação, pela Gestora e/ou pela Administradora da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão de obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;

(xxxiv) autorização, pela Gestora e pela Administradora para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;

(xxxv) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material publicitário a ser anexado a este Prospecto e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e

(xxxvi) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis dos Normativos ANBIMA.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação das Condições Precedentes, as quais, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular/ANUAL-2026-CVM/SRE deverão ser verificadas até a data de divulgação do Anúncio de Início, ressalvadas aquelas que, por sua natureza, devam ser verificadas em data posterior ou mantidas até a Data de Liquidação, sendo certo que, após a divulgação do Anúncio de Início, a Oferta somente poderá ser revogada em razão do não implemento de Condição Precedente cuja ocorrência não dependa de atuação direta ou indireta dos Ofertantes ou de pessoas a eles vinculadas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto nos parágrafos abaixo.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Primeira Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Primeira Emissão e à Oferta e, quando aplicável, pelo pagamento da Remuneração de Descontinuidade, nos termos do Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, § 4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, se for o caso, sendo certo que, após o início do período de oferta a mercado, a não continuidade da Oferta somente poderá ser fundamentada na não verificação de Condições Precedentes cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta dos Ofertantes ou de pessoas a eles vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

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

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Precedentes, 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, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar à referida Condição Precedente, observado o disposto 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, 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 a observação de determinada Condição Precedente ou de concederem prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a eles ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão 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, pelos 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 será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, observado o prazo limite constante do Contrato de Distribuição. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação das Condições Precedentes, as quais, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular/ANUAL-2026-CVM/SRE, deverão ser verificadas até a data de divulgação do Anúncio de Início, ressalvadas aquelas que, por sua natureza, devam ser verificadas em data posterior ou mantidas até a Data de Liquidação, observado o disposto na regulamentação aplicável.

Observado o disposto acima, em caso de resilição do Contrato de Distribuição, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes do Contrato de Distribuição, exceto, se aplicável, pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Primeira Emissão e à Oferta e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade, nos termos do Contrato de Distribuição.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, o FII Master pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, sendo o respectivo custo suportado exclusivamente pelas cotas subordinadas do FII Master, na respectiva proporção entre elas, na data de liquidação da Oferta do FII Master, 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 (em conjunto, "Comissionamento"):

(i) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** no valor equivalente ao percentual de 1,33% (um inteiro e trinta e três centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Coordenação e Estruturação"); e

(ii) **Comissão de Distribuição:** no valor equivalente ao percentual de 2,67% (dois inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Distribuição").

11.2 Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando:

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 Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta[1]	Base R$	% em relação à Primeira Emissão	Valor por Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação[2]	1.303.400,00	1,33%	1,33	1,33%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	139.212,06	0,14%	0,14	0,14%
Comissão de Distribuição[3]	2.616.600,00	2,67%	2,67	2,67%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	279.470,84	0,29%	0,29	0,29%
CVM - Taxa de Registro	29.400,00	0,03%	0,03	0,03%
B3 – Taxa de Registro de Valores Mobiliários	25.540,00	0,03%	0,03	0,03%
ANBIMA - Taxa de Registro ANBIMA	3.409,42	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA – Taxa Convênio ANBIMA	9.721,60	0,01%	0,01	0,01%
TOTAL[4]	4.406.753,92	4,50%	4,50	4,50%

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

[2] *Comissão de Coordenação e Estruturação: valor equivalente ao percentual de 1,33% (um inteiro e trinta e três centésimos por cento) flat, incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão.*

[3] *Comissão de Distribuição: valor equivalente ao percentual de 2,67% (dois inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) flat, incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão.*

[4] *Custos indicativos consolidados da Oferta e da Oferta do FII Master, integralmente suportados pelas cotas subordinadas do FII Master, estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta e do montante base da Oferta do FII Master, de R$ 224.000.000,00 (duzentos e vinte e quatro milhões de reais), correspondente a 2.240.000 (dois milhões, duzentas e quarenta mil) cotas: (i) Comissão de Coordenação e Estruturação – Oferta: R$ 1.303.400,00; (ii) Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação – Oferta: R$ 139.212,06; (iii) Comissão de Coordenação e Estruturação – Subclasses Subordinadas: R$ 502.500,00; (iv) Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação – Subclasses Subordinadas: R$ 53.670,45; (v) Comissão de Distribuição – Oferta: R$ 2.616.600,00; (vi) Tributos sobre a Comissão de Distribuição – Oferta: R$ 279.470,84; (vii) Comissão de Distribuição – Subclasses Subordinadas: R$ 997.500,00; (viii) Tributos sobre a Comissão de Distribuição – Subclasses Subordinadas: R$ 106.539,85; (ix) Assessores Legais: R$ 360.000,00; (x) Tributos sobre os Assessores Legais: R$ 15.289,26; (xi) CVM – Taxa de Registro – Oferta do FII Master: R$ 67.200,00; (xii) CVM – Taxa de Registro – Oferta: R$ 29.400,00; (xiii) B3 – Taxa de Registro de Valores Mobiliários – Oferta do FII Master: R$ 54.520,00; (xiv) B3 – Taxa de Registro de Valores Mobiliários – Oferta: R$ 25.540,00; (xv) ANBIMA – Taxa de Registro FII – Oferta do FII Master: R$ 7.792,96; (xvi) ANBIMA – Taxa de Registro FII – Oferta: R$ 3.409,42; (xvii) ANBIMA – Taxa Convênio ANBIMA – Oferta: R$ 9.721,60; e (xviii) Custos de Marketing e Outros Custos – Oferta: R$ 100.000,00. Total: R$ 6.671.766,43 (seis milhões, seiscentos e setenta e um mil, setecentos e sessenta e seis reais e quarenta e três centavos), correspondente a 2,98% do montante base da Oferta do FII Master e a R$ 2,98 por cota do FII Master.*

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$ 98.000.000,00 (noventa e oito milhões de reais).

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.

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.

Não aplicável, tendo em vista que os recursos líquidos da Oferta serão destinados preponderantemente à subscrição e integralização de Cotas Seniores do FII Master, fundo de investimento registrado na CVM. Conforme previsto na Seção 3.1 deste Prospecto, os ativos que compõem o pipeline do FII Master são meramente indicativos, e, na data deste Prospecto, a Classe e o FII Master não possuem ativos pré-determinados ou específicos para 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

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, podem ser encontradas no Regulamento nos itens: 1.1 (definições de "Administradora", "Auditor Independente", "Custodiante", "Escriturador" e "Gestora"), 2.2, 2.2.1, 3.1, 5.12, 5.12.1, 8.2 e 14.6.2 da parte geral.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral da Resolução CVM 175, bem como pelo artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, podem ser encontradas no Regulamento nos itens: 1.1, 1.2, 2.1, 3.1, 4.2(d), 5.1 a 5.1.2, 5.8, 6, 8.2, 8.4, 8.7 a 8.10, 9, 10.1, 12 e 13 do Anexo; e 5, 10, 12, 13.1, 13.1.2, 16.1 e 16.3 da parte geral.

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

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

Tendo em vista se tratar da Primeira Emissão, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, tampouco informes mensais e trimestrais. Quando passarem a ser 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 "Fulwood Desenvolvimento Logístico I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual").

Caso, ao longo do Período de Distribuição, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, os Ofertantes, em conjunto com o Coordenador Líder, realizarão a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o Informe Anual, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo II deste Prospecto.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administradora	**BANCO DAYCOVAL S.A.** Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista CEP 01311-200, São Paulo - SP Telefone: (11) 3138-1623 | (11) 3138-1678 E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br
Gestora	**FULWOOD CAPITAL PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA.** Rua Funchal, nº 375, 2º andar, conjunto 21, sala 2, Vila Olímpia CEP 04551-060, São Paulo - SP Telefone: (11) 2344-2999 E-mail: compliance@fulwoodcp.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 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
Assessor Legal do Coordenador Líder	**DEMAREST ADVOGADOS** Avenida Pedroso de Morais, nº 1.201, Pinheiros, CEP 05419-001, São Paulo - SP Telefone: (11) 3356-1800 E-mail: mkondo@demarest.com.br
Assessor Legal da Gestora	**CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, Pinheiros CEP 05426-100, São Paulo - SP Telefone: (11) 3089-6500 E-mail: vitor.arantes@cesconbarrieu.com.br e luisa.pereira@cesconbarrieu.com.br
Escriturador e Custodiante	**BANCO DAYCOVAL S.A.** Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista CEP 01311-200, São Paulo - SP Telefone: (11) 3138-1623 | (11) 3138-1678 E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br

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

Auditor Independente	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES.** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Vila Nova Conceição CEP 04543-907, São Paulo – SP Telefone: (11) 2573-3000

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

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

Os Investidores poderão obter o Regulamento, o histórico de performance da Classe e informações adicionais referentes à Classe nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora e da Gestora indicadas na Seção 5 deste Prospecto, bem como na página da CVM, por meio do caminho indicado no item 13.2 acima.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 30 de julho de 2026, sob o nº 0326210, 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, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável.

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Parte das informações contidas nesta Seção foi obtida do Regulamento, que se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento na Classe.

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

Base Legal

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

Prazo de duração do Fundo

O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O Fundo terá prazo de duração de 4 (quatro) anos contado da Data de Início do Fundo, observada a possibilidade de prorrogação do prazo de duração do Fundo pelo prazo adicional de 1 (um) ano, a critério da Gestora.

Após o prazo adicional de 1 (um) ano deliberado pela Gestora, qualquer nova prorrogação deverá ser objeto de deliberação pela Assembleia de Cotistas.

Política de divulgação de informações

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

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

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

Público-alvo da Classe

A Classe é destinada aos investidores em geral.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em Cotas Seniores do FII Master.

O FII Master, por sua vez, tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas ou industriais, prontos ou em construção, direta ou indiretamente, para o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis do FII Master, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos. O FII Master poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis do FII Master com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A aquisição dos Imóveis do FII Master e dos direitos reais sobre tais Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito seja o investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário não listados que tenham como política de investimento preponderantemente aplicações em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, ou em sociedades com esse propósito; ou (iv) certificados de recebíveis imobiliários que contem com garantia real imobiliária, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de imóveis em pagamento ou que garantam ao FII Master a participação nos resultados dos imóveis, desde que objeto de oferta pública registrada na CVM. Os ativos-alvo do FII Master poderão estar localizados em todo o território brasileiro.

O FII Master poderá adquirir ativos imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe do FII Master, nos termos do item 5.11.1 da parte geral do regulamento do FII Master.

A parcela do patrimônio líquido do FII Master que não estiver aplicada nos ativos imobiliários descritos acima deve ser aplicada em **(i)** cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FII Master; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do seu patrimônio líquido. Excepcionalmente, o FII Master poderá deter Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, caso sejam essenciais para a regularização dos Imóveis do FII Master ou para a implementação de expansões e benfeitorias. O FII Master poderá, ainda, constituir ônus reais sobre os imóveis e demais ativos integrantes de seu patrimônio, nas hipóteses permitidas pela regulamentação aplicável, e não poderá realizar operações de *day trade*.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; (ii) moeda nacional; (iii) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM 175, com liquidez diária e com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (iv) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e/ou (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo-Alvo e/ou Ativos Financeiros de Liquidez.

As formalidades e demais condições descritas nos itens acima deverão ser observadas pela Gestora apenas no momento de aquisição de cada Ativo-Alvo.

Os recursos da Classe serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A Classe tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos-Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos-Alvo e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimento estabelecida por meio do Regulamento, incluindo seu Anexo.

Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento prevista no Regulamento, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme disposto na seção "Fatores de Risco" deste Prospecto.

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).

O objeto da Classe e a Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento.

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

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, o Fundo pagará taxa de administração fixa, correspondente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais) por mês, devidos à Administradora a título de remuneração pelos serviços de administração fiduciária ("Taxa de Administração").

Pela prestação dos serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, será devida taxa máxima de custódia fixa no valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) por mês ("Taxa Máxima de Custódia").

A Taxa Máxima de Custódia não integra a Taxa de Administração.

A Gestora não fará jus a qualquer remuneração pelos serviços de gestão da carteira da Classe, não sendo devida pela Classe qualquer taxa de gestão.

Os valores previstos acima serão atualizados anualmente, a cada 12 (doze) meses contados da Data de Início do Fundo, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo na hipótese de sua extinção.

A Taxa de Administração será calculada e provisionada todo Dia Útil, e paga mensalmente à Administradora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, sendo o valor devido no primeiro e no último mês de funcionamento do Fundo calculado pro rata die em função do número de Dias Úteis transcorridos.

Não serão cobradas dos Cotistas (i) taxa de performance, (ii) taxa de ingresso ou (iii) taxa de saída.

Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em cotas da Classe Investida, a Taxa de Administração ora prevista não contempla as taxas de administração, gestão, máxima de distribuição e/ou máxima de custódia eventualmente devidas no âmbito da Classe Investida, as quais serão suportadas indiretamente pelos Cotistas, observados os termos do respectivo regulamento.

O FII Master está sujeito, nos termos do seu regulamento, às seguintes taxas, que não se confundem com as taxas devidas pela Classe: (a) taxa global de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FII Master ou sobre o seu valor de mercado, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, para remuneração de sua administradora, de sua gestora e dos distribuidores, observado o valor mínimo mensal previsto em seu regulamento; (b) taxa de custódia de 0,02% a.a. (dois centésimos por cento) ao ano, com mínimo mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais); e (c) taxa de performance devida à Gestora, na qualidade de gestora do FII Master, equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade das cotas subordinadas do FII Master, depois de deduzidas todas as despesas devidas pelo FII Master, incluindo, mas não se limitando à taxa de administração, que exceder o IPCA/IBGE acrescido de 9% (nove por cento) ao ano, a qual será calculada e provisionada por Dia Útil e apropriada a partir da data em que a soma das distribuições de resultados aos titulares das cotas subordinadas do FII Master, por meio da amortização de cotas subordinadas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente a tais titulares, totalizarem montante superior ao volume por eles subscrito e integralizado no âmbito de cada oferta, atualizado pelo IPCA/IBGE acrescido de 9% (nove por cento) ao ano, a qual não incide sobre as cotas da subclasse sênior da Classe Investida e é cobrada exclusivamente no âmbito da Classe Investida. Uma vez pago aos titulares das cotas subordinadas do FII Master tal volume atualizado, as distribuições subsequentes a tais titulares serão realizadas na proporção de 80% (oitenta por cento) aos titulares das cotas subordinadas do FII Master e 20% (vinte por cento) à Gestora, a título de taxa de performance, a qual será cobrada exclusivamente no âmbito do FII Master, nos termos do regulamento do FII Master ("Taxa de Performance do FII Master").

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas são descritas nos documentos da Oferta de cada emissão de Cotas, conforme aplicável, podendo a Classe, inclusive, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das referidas Cotas.

Encargos

O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas no item 8 da parte geral do Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

Política de amortização e de distribuição de resultados

Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, se houver, apurados segundo o regime de caixa de forma acumulada desde o início das operações da Classe, conforme previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A Classe adotará exclusivamente o método do "Lucro Contábil" (regime de competência), em conformidade com as normas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento e de forma consistente com o Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, de 27 de novembro de 2024, observado o disposto no parágrafo acima.

Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério da Administradora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas, aqueles que sejam Cotistas ao final do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe.

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 de distribuição de resultados prevista acima, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos eventualmente integrantes da carteira da Classe, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) referido acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

A Gestora poderá formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida acima.

Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou conforme demais hipóteses previstas no Regulamento.

A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

(a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e

(b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

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.

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.

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

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.

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 da Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto acima.

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

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 do Fundo 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 no Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

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.

No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175, a Administradora (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

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.

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.

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe e 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.

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

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

	Matéria	Quórum de Deliberação
(i)	as demonstrações contábeis do Fundo;	Maioria Simples
(ii)	a substituição ou destituição da Administradora e/ou da Gestora;	Quórum Qualificado
(iii)	a emissão e distribuição de novas Cotas, sem prejuízo do Capital Autorizado, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;	Maioria Simples
(iv)	a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;	Quórum Qualificado
(v)	a alteração do Regulamento nas matérias que não estejam sujeitas a deliberação específica nos termos deste item;	Quórum Qualificado
(vi)	o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo da Classe;	Maioria Simples
(vii)	o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e/ou do Fundo e as demais alternativas previstas no Regulamento;	Maioria Simples
(viii)	o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;	Maioria Simples
(ix)	a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;	Maioria Simples
(x)	a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;	Quórum Qualificado
(xi)	a eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;	Maioria Simples
(xii)	aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;	Quórum Qualificado
(xiii)	a alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração ou à taxa de gestão, caso devida; e	Quórum Qualificado
(xiv)	a contratação da Administradora, Gestora, consultoria especializada ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado.	Quórum Qualificado

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

A aprovação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe que não contenham "opinião modificada", nos termos da regulamentação aplicável, será objeto de aprovação automática caso a Assembleia não seja instalada em virtude do não comparecimento de Cotistas.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(a)** necessidade exclusiva de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências expressas da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(b)** necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução de taxa devida a prestador de serviços.

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

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 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.

Política de Voto

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: **https://fulwood.com.br/fulwood-capital-partners**.

Breve Histórico da Administradora

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

Breve Histórico da Gestora

A Fulwood Capital Partners é a gestora de fundos de investimento imobiliário da Fulwood, uma das principais empresas do setor de condomínios logístico-industriais do Brasil, com mais de 30 anos de experiência no desenvolvimento imobiliário e mais de 1,5 milhão de m² desenvolvidos. A gestora atua com foco estratégico em FIIs de pequeno e médio porte, estruturando ativos com patrimônio entre R$ 200 milhões e R$ 400 milhões. O portfólio inclui tanto os parques logísticos e industriais da própria Fulwood quanto ativos de outros players do mercado, o que amplia o escopo de atuação e o potencial de diversificação para os investidores. A Fulwood Capital Partners opera com processo de investimento independente, que se beneficia da sinergia operacional com a Fulwood e do *track record* consolidado do grupo na atuação no setor imobiliário. A governança segue as melhores práticas do mercado de capitais, com estrutura regulada pela CVM, processos estruturados de tomada de decisão e relatórios gerenciais periódicos aos cotistas.

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. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua

qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto 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.

Tributação Aplicável aos Cotistas

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 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 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 tomará por base: **(i)** a residência dos Cotistas, 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, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

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

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário não integram a base de cálculo do PIS e da 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 confiram 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 confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e **(iv)** as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no Brasil

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

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas, 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 dos 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)** certificados de recebíveis imobiliários; **(iii)** letras de crédito imobiliário; e **(iv)** cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

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

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

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

C) Outras considerações

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

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

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

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



ANEXOS

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO D110 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento de alteração ("Instrumento de Alteração"), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede no município e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 21º andar, Bela Vista, 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 ("Administradora"):

CONSIDERANDO QUE:

I. O **D110 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 68.281.552/0001-59 ("Fundo"), foi constituído por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do D110 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", em 27 de julho de 2026, celebrado entre a Administradora e a **DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede no município e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 21º andar, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 72.027.832/0001-02, 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 ("Daycoval Asset"); e

II. Até a presente data, o Fundo não possui cotistas ou patrimônio líquido.

RESOLVEM:

I. Alterar a denominação do Fundo para **"FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDERFUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA"**, o qual será regido pelos termos e condições da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;

II. Alterar a denominação da classe única de cotas do Fundo, que passará a ser

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

denominada "**CLASSE ÚNICA DO FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**" ("Classe");

III. Anuir com a renúncia do Daycoval Asset, na qualidade de atual gestor de recursos e prestador de serviço essencial do Fundo e da Classe e, consequentemente, a sua substituição, pela **FULWOOD CAPITAL PARTNERS GESTÃO 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 25.537, de 22 de julho de 2026, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, 2º andar, conjunto 21, Vila Olimpia, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 57.274.715/0001-50 ("Fulwood"), como novo prestador de serviço essencial do Fundo e da Classe, que assumirá todas as obrigações oriundas da atividade de gestão de recursos do Fundo e da Classe, sendo a Fulwood, em conjunto com a Administradora, denominadas como os "Prestadores de Serviços Essenciais";

IV. Deliberar pela realização da 1ª (primeira) emissão ("Primeira Emissão") de até 980.000 (novecentas e oitenta mil) cotas da Classe ("Cotas") com valor nominal unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, na primeira data de integralização, correspondente ao montante total de até R$ 98.000.000,00 (noventa e oito milhões de reais), bem como a realização da oferta pública de distribuição primária das Cotas da Primeira Emissão, destinada ao público em geral, a ser realizada no Brasil, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime melhores esforços, previamente submetida à análise da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do convênio celebrado entre a CVM e a ANBIMA ("Convênio CVM-ANBIMA"), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), da Resolução CVM 175 e demais regulamentações e legislação aplicáveis, conforme termos e condições previstas no **Anexo A** ao presente Instrumento de Alteração;

V. Aprovar, a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade e 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

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

02.332.886/0011-78, para atuar como coordenador líder da Primeira Emissão no âmbito da Oferta ("Coordenador Líder");

VI. Aprovar, em nome da Classe, sob responsabilidade da Administradora, a contratação do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, conforme acima qualificado, devidamente autorizado 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, para realizar a custódia de valores mobiliários e a escrituração das Cotas;

VII. Aprovar a reforma integral do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que passará a vigorar nos termos do Anexo B ao presente Instrumento de Alteração; e

VIII. Submeter à CVM a presente deliberação, nos termos da Resolução CVM 175.

Em atenção ao artigo 10, inciso II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente Instrumento Alteração é assinado por meio de assinatura eletrônica, ratificando a Administradora que admite como válido, para fins de comprovação de autoria e integridade, as assinaturas e informações constantes no presente documento, as quais foram capturadas de forma eletrônica e utilizadas neste documento, produzindo todos os seus efeitos com relação ao signatário, conforme disposto pelo artigo 10 e parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001.

São Paulo, 29 de outubro de 2026.

(Restante da página intencionalmente em branco.
As assinaturas seguem na próxima página)

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

(Página de assinaturas do "Instrumento de Alteração do D110 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada")

Assinado por: Celina Sodré Lopes França
CAC36A66E3084FE...

Signed by: Sofia Moura de Freitas Haddad
AD8BE63A3214445...

BANCO DAYCOVAL S.A.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

ANEXO A

AO INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO D110 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

As cotas da 1ª (primeira) emissão da **CLASSE ÚNICA DO FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo" e "Classe", respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo ("Regulamento"):

(a) Data de Emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas;

(b) Destinação dos Recursos: os recursos líquidos provenientes da Primeira Emissão serão aplicados pela Classe de acordo com a política de investimentos estabelecida no Regulamento;

(c) Quantidade Inicial de Cotas: até 980.000 (novecentas e oitenta mil) Cotas, podendo a quantidade inicial de Cotas ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(d) Preço de Emissão: R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão");

(e) Montante Inicial da Oferta: até R$ 98.000.000,00 (noventa e oito milhões de reais), ("Montante Inicial da Oferta"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;

(f) Montante Mínimo da Oferta: A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), correspondente a 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição, conforme definido nos documentos da Oferta, deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da parte geral e do artigo 10, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pela Administradora;

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

(g) Registro da Oferta: rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "c" da Resolução da CVM 160;

(h) Coordenador Líder da Oferta: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade e 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 02.332.886/0011-78;

(i) Distribuição Parcial: será permitida a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta;

(j) Lote Suplementar: não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas;

(k) Público-Alvo da Oferta: público geral, nos termos do Regulamento;

(l) Investimento Mínimo por Investidor: R$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas;

(m) Período de Distribuição: a subscrição das Cotas deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, conforme artigo 48 da Resolução CVM 160; e

(n) Forma de Integralização: à vista, pelo Preço de Emissão, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, por meio: **(i)** da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), caso as Cotas estejam depositadas na B3; **(ii)** Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil (BACEN), na conta de titularidade da Classe, servindo o comprovante de depósito ou transferência como recibo de quitação.

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo A, 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.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

ANEXO B

REGULAMENTO DO FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ Nº 68.281.552/0001-59

O **FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA,** constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") da Resolução CVM nº 175 (conforme abaixo definido) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

1. GLOSSÁRIO

1.1 Os termos e expressões utilizados neste 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 será parte integrante do Regulamento.
"**Assembleia**"	Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
"**Assembleia Especial de Cotistas**"	Assembleia especial de Cotistas, para a qual são convocados os Cotistas da Classe.
"**Assembleia Geral de Cotistas**"	Assembleia geral de Cotistas, para a qual são convocados todos os Cotistas.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

"Ativos"	Os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros de Liquidez.
"Ativos-Alvo"	São as cotas da subclasse sênior de emissão da Classe Investida.
"**Ativos Financeiros de Liquidez**"	Ativos financeiros não relacionados a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no item 6.3 do Anexo.
"**Auditor Independente**"	Empresa de auditoria independente registrada na CVM contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
"**B3**"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"**BACEN**"	Banco Central do Brasil.
"Capital Autorizado"	A Administradora, conforme orientação da Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Capital Autorizado").
"**Classe**"	Classe única de Cotas denominada: "**CLASSE ÚNICA DO FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**". 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.
"Classe Investida"	Significa a classe única de cotas do fundo, definida no item 6.1 do Anexo.
"**Cotas**"	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
"**Cotista**"	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas da Classe.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

"**Custodiante**"	**BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, 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 de Início do Fundo**"	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas.
"**Demais Prestadores de Serviços**"	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e 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.
"**Escriturador**"	**BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
"Evento de Avaliação"	Tem o significado atribuído no item 11.1 do Anexo.
"**Fundo**"	**FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.** Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências ao Fundo no Regulamento serão entendidas como referências à Classe e vice-versa.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

"**Gestora**"	**FULWOOD CAPITAL PARTNERS 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 25.537, de 22 de julho de 2026, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, 2º andar, conjunto 21, Vila Olimpia, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 57.274.715/0001-50, ou a sua sucessora a qualquer título.
"Imóveis"	Bens imóveis que compõem ou poderão compor, direta ou indiretamente, a carteira da Classe Investida, conforme definidos no regulamento da Classe Investida.
"**Investidores Autorizados**"	Investidores em geral.
"**Justa Causa**"	A prática dos seguintes atos ou situações, exclusivamente com relação à Gestora: (a) a prática ou constatação de atos ou situações, por parte da Gestora, com culpa grave, má-fé, dolo, desvio de conduta e/ou função, fraude ou violação substancial no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme determinado por decisão colegiada (1) não sujeita a recurso com efeito suspensivo *ex lege*, ou (2) que não seja objeto de recurso ao qual seja atribuído efeito suspensivo no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados de sua divulgação, na forma da lei; (b) o cometimento por seus sócios e/ou diretores de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme determinado por decisão colegiada (1) não sujeita a recurso com efeito suspensivo *ex lege*, ou (2) que não seja objeto de recurso ao qual seja atribuído efeito suspensivo no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados de sua divulgação, na forma da lei; (c) descredenciamento permanente pela CVM como administrador de carteira de valores mobiliários na categoria gestor de recursos; (d) recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora,

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

	ou, ainda, propositura pela Gestora de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, nos termos previstos no artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei 11.101"), 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 11.101; ou (e) qualquer descumprimento da legislação nacional relacionada à anticorrupção, pela Gestora, conforme determinado por decisão judicial transitada em julgado.
"Oferta"	As ofertas públicas das Cotas.
"**Patrimônio Líquido**"	Patrimônio líquido da Classe.
"**Prestadores de Serviços Essenciais**"	A Administradora e a Gestora.
"Primeira Emissão"	Primeira emissão de Cotas, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 8.4 do Anexo.
"Política de Investimento"	Política de investimento descrita no item 6 do Anexo.
"**Regulamento**"	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo.
"Resolução CVM nº 160"	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"**Resolução CVM nº 175**"	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
"**Taxa de Administração**"	Remuneração devida nos termos do item 5.1 do Anexo.
"**Taxa de Máxima Custódia**"	Remuneração devida nos termos do item 5.1.1 do Anexo.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

"**Taxa de Distribuição Primária**"	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas.
"**Taxa Máxima de Distribuição**"	Remuneração devida nos termos do item 5.1 do Anexo.
"**Termo de Adesão**"	Termo de adesão ao Regulamento e de ciência de riscos, a ser assinado por cada Cotista por ocasião da subscrição de Cotas, nos termos do item 8.15 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.

2.2 O Fundo é constituído, inicialmente, com classe única de Cotas.

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

3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O Fundo terá prazo de duração de 4 (quatro) anos contado da Data de Início do Fundo, observada a possibilidade de prorrogação do prazo de duração do Fundo pelo prazo adicional de 1 (um) ano, a critério da Gestora. Após o prazo adicional de 1 (um) ano deliberado pela Gestora, qualquer nova prorrogação deverá ser objeto de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas.

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.

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

Obrigações da Administradora

5.1 A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

5.2 Compete à Administradora, observado o disposto no Regulamento:

(a) conforme orientação da Gestora, realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;

(b) conforme orientação da Gestora, 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, em comum acordo com a Gestora;

(f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, conforme orientação da Gestora, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento;

(g) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

5.3 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora obriga-se a:

(a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;

(b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175;

(c) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(1) o registro de Cotistas;

(2) o livro de atas de Assembleias;

(3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

(4) os pareceres do Auditor Independente; e

(5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

(d) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelos artigos 36 e 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;

(f) manter atualizada, junto à CVM, a lista dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

(g) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 17.4 abaixo;

(h) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

(i) observar as disposições deste Regulamento; e

(j) cumprir as deliberações da Assembleia.

5.4 A Gestora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar os documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos demais Ativos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento e da norma vigente.

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

Obrigações da Gestora

5.6 A gestão da carteira da Classe será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos.

5.7 A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e as disposições legais e regulamentares vigentes, detém amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à gestão da Classe, incluindo, sem limitação a aquisição dos Ativos listados na Política de Investimento, exceto eventuais imóveis detidos pela Classe, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

5.8 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora obriga-se a:

(a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175;

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

(b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;

(c) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;

(d) em nome da Classe, constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio da Classe, relativamente a operações relacionadas à carteira da Classe, nos termos do Artigo 32, V, do Anexo III da Resolução CVM nº 175, independentemente de deliberação em Assembleia;

(e) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe;

(f) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;

(g) observar as disposições do Regulamento;

(h) cumprir as deliberações da Assembleia;

(i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos;

(j) gerir individualmente a carteira dos Ativos, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento;

(k) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe;

(l) monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(m) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(n) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos e optar **(1)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(2)** de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(o) votar, se aplicável, nas assembleias gerais, e/ou em sede de qualquer outro mecanismo análogo para tomada de decisões, dos Ativos, conforme sua respectiva política de voto;

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

(p) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;

(q) celebrar, em nome da Classe, todos os documentos relativos à negociação dos Ativos, exceto se de outra forma previsto na regulamentação aplicável;

(r) selecionar os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Administradora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;

(s) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas;

(t) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo e da Classe, podendo, inclusive, assinar em nome da Classe quaisquer instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimento;

(u) negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Ativos;

(v) conduzir, acompanhar e contratar assessoria legal, conforme aplicável, para a proposição de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos documentos relacionados aos Ativos, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;

(w) manter a carteira da Classe enquadrada aos limites de composição e concentração previstos neste Regulamento e na Resolução CVM nº 175;

(x) orientar a Administradora a deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento; e

(y) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe.

Vedações

5.9 Sem prejuízo de outras vedações estabelecidas na legislação, na regulamentação e na autorregulação aplicáveis, é vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

(a) receber depósito em conta corrente;

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

(b) contrair ou efetuar empréstimos, excetuados os casos expressamente previstos pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;

(d) vender Cotas à prestação;

(e) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(f) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e

(g) praticar qualquer ato de liberalidade.

5.10 Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, utilizando recursos da Classe:

(a) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(b) aplicar no exterior recursos captados no País;

(c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora, Gestora ou consultora especializada; **(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 de Cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;

(d) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;

(e) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

(f) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

5.10.1 A Classe 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.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

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

Responsabilidades

5.12 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 e do item 4 do Anexo.

5.12.1 Para fins do item 5.12 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 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** no Regulamento, incluindo o Anexo e os seus suplementos; e **(c)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

5.13 Caso quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos relativos à prestação de serviços ao Fundo (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível processo judicial futuro, procedimento arbitral ou administrativo, as "Demandas") reclamadas por terceiros sejam suportadas ou incorridas pelas Partes Indenizáveis (conforme abaixo definido), o Fundo deverá indenizá-las e reembolsá-las, desde que: (i) tais Demandas sejam decorrentes de atos ou fatos atribuíveis ao Fundo ou aos Cotistas, e (ii) tais Demandas não tenham surgido unicamente como resultado da violação substancial da legislação, deste Regulamento ou das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo ou a este pelas Partes Indenizáveis.

5.13.1 Para os fins deste Regulamento, "Partes Indenizáveis" significam a Administradora, a Gestora suas partes relacionadas, seus representantes ou agentes da Administradora e da Gestora ou de quaisquer das suas partes relacionadas, quando agindo em nome do Fundo, bem como qualquer pessoa designada pela Administradora ou pela Gestora para atuar em nome do Fundo como diretor, conselheiro, gerente, consultor, funcionário ou agente de uma sociedade investida pela Classe.

6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

6.1 A Administradora deverá ser substituída nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria administrador fiduciário.

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 11.3.1 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

6.1.2 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. É facultada a convocação da Assembleia de que trata este item por Cotistas que detenham Cotas representativas de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido e, no caso de renúncia da Administradora, por Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, caso a Administradora não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

6.2 No caso de renúncia da Administradora, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que 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 do Fundo, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

6.3 Aplica-se o disposto no item 6.2 acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

6.4 Nas hipóteses referidas no item 6.2 acima, bem como nas hipóteses de descredenciamento ou destituição da Administradora e na sua sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis que eventualmente possam vir a integrar o patrimônio da Classe.

6.5 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel eventualmente integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

6.6 A Gestora deverá ser substituída nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria gestor de recursos.

6.7 As deliberações sobre a destituição ou substituição da Gestora deverão ser precedidas do recebimento, pela Gestora, de uma notificação de tal intenção de destituição ou substituição, com no mínimo 60 (sessenta) dias corridos de antecedência da realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a destituição ou substituição, não se aplicando o disposto neste item à Assembleia de que trata o item 6.1.2 acima.

6.8 A Gestora poderá participar da Assembleia que irá votar pela sua destituição (em qualquer hipótese, sem poder de voto), podendo apresentar esclarecimentos e razões pelas quais, em seu entendimento, não há motivos para sua destituição e, ainda, exigir que referida manifestação seja refletida na ata da assembleia.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

6.9 Na hipótese de destituição da Gestora e no caso de renúncia, a Gestora permanecerá no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deverá ocorrer em no máximo 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia ou da sua destituição em sede de Assembleia Geral de Cotistas, sob pena de liquidação da Classe.

6.10 A Gestora poderá participar da Assembleia Geral de Cotistas que irá votar pela sua destituição (em qualquer hipótese, sem poder de voto), podendo apresentar esclarecimentos e razões pelas quais, em seu entendimento, não há motivos para sua destituição e, ainda, exigir que referida manifestação seja refletida na ata da Assembleia.

6.11 Nas hipóteses elencadas no item 6.9 acima e caso devida nos termos do Regulamento, a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento da taxa de gestão, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora.

6.12 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 6.1.2 acima.

6.13 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 6.1.2 acima, o Fundo deverá ser liquidado, 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.

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

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

6.16 Caso a Assembleia referida no item 6.1.2 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, ressalvada a hipótese de descredenciamento, à qual se aplica o disposto no item 6.12 acima.

6.17 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 BACEN deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

6.18 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a) encaminhar ao seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, cópia de todos os registros,** relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

6.19 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. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, o liquidante designado pelo BACEN convocará a Assembleia no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação, para deliberar sobre a eleição de nova administradora e a liquidação ou não do Fundo.

6.20 No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, *pro rata temporis*, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada pelo Anexo.

6.21 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.

8. ENCARGOS

8.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, 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;

(c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;

(d) honorários e despesas do Auditor Independente;

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

(e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que venham a integrar o patrimônio 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 e da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(h) 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 Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços no exercício de suas respectivas funções;

(i) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;

(j) despesas com a realização da Assembleia;

(k) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação da Classe;

(l) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;

(m) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe;

(n) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(o) Taxa de Administração e taxa de gestão, caso devida;

(p) taxa de performance, se houver;

(q) na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, na taxa de gestão, ou na taxa de performance, caso devidas, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175, montantes devidos aos fundos investidores;

(r) Taxa Máxima de Distribuição;

(s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

(t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175 e do Regulamento;

(u) despesas com a contratação da agência classificadora de risco, se houver;

(v) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:

(1) consultoria especializada, conforme aplicável; e

(2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

(w) Taxa de Máxima Custódia;

(x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(y) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo; e

(z) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas.

8.1.1 Qualquer despesa não 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 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.

8.3 Caso assim permitido pela regulamentação em vigor, poderão ser considerados como encargo do Fundo, nos termos do artigo 117, inciso VII, da Parte Geral da Resolução CVM nº 175 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; ou (b) isoladamente, no polo passivo de ações judiciais ou procedimentos arbitrais em que, por sua natureza, o Fundo devesse responder.

8.4 Caso, por decisão judicial transitada em julgado, reste caracterizada a responsabilidade de qualquer Prestador de Serviço Essencial 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 8.3 acima.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

8.5 Potenciais despesas futuras, de qualquer natureza, decorrentes das situações descritas no item 8.3, acima poderão ser provisionadas na contabilidade do Fundo, e, a critério da Administradora, poderão ser constituídas reservas em ativos de liquidez para fazer frente a essas potenciais despesas.

8.6 Na hipótese de se deliberar pela liquidação do Fundo, caso existam provisões constituídas nos termos do item 8.3, 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 Serviço 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 essencial.

8.7 Os recursos transferidos para conta vinculada nos termos do item 8.6, acima deverão ser utilizados exclusivamente para fazer frente às despesas relacionadas às demandas que ensejaram a constituição das provisões. Ainda, o Prestador de Serviço Essencial em questão deverá assumir o compromisso de devolver aos Cotistas, na proporção de suas Cotas na data da liquidação do Fundo ou após referido evento, quaisquer recursos eventualmente remanescentes, após o encerramento definitivo de tais demandas.

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 apreçamento dos Ativos é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante, observada a regulamentação aplicável.

9.2 No caso de imóveis que, eventualmente, venham a integrar a carteira da Classe reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H à Resolução CVM nº 175. O valor dos referidos imóveis deverá ser atualizado, no mínimo, anualmente, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada contratada pela Administradora.

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

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

10. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

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 administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento, conforme orientações a serem encaminhadas pela Gestora, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

10.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos sobre bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, 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 os imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio da Classe.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

11.1 Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente **(a)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento de amortização das Cotas; **(b)** comunicará a existência do Patrimônio Líquido negativo à Gestora; e **(c)** divulgará fato relevante.

11.1.1 Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, II, "a", da parte geral da Resolução CVM nº 175; e **(b)** convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da elaboração do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, para deliberar sobre o plano, encaminhando o plano junto à convocação.

11.1.2 Se, após a adoção das medidas previstas no item 11.1 acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 11.1.1 acima será facultativa.

11.1.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste item 11, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

11.1.4 Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 11.1.5 abaixo.

11.1.5 Na Assembleia prevista no item 11.1.1(b) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175: **(a)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e **(d)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.1.6 A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia mencionada no item 11.1.1(b) acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

11.1.7 Se a Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 11.1.5 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.2 A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

11.3 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo.

11.3.1 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 Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

11.4 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

12. ASSEMBLEIA

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

Matéria	**Quórum de Deliberação**
(i) as demonstrações contábeis do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ii) a substituição ou destituição da Administradora e/ou da Gestora;	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) a emissão e distribuição de novas Cotas, sem prejuízo do Capital Autorizado, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;	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) a alteração do 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.
(vi) o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e/ou do Fundo e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 acima;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(viii) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ix) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(x) a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo,

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

Cotas;	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.
(xi) a eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xii) a 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 nº 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.
(xiii) a alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração ou à taxa de gestão, caso devida; e	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) contratação da Administradora, Gestora, consultora 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 caso a Assembleia não seja instalada em virtude do não comparecimento de Cotistas.

12.1.2 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: (a) necessidade exclusiva de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências expressas da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (b) necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou (c) redução de taxa devida a prestador de serviços.

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.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

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 em Ativos-Alvo ilíquidos e de longo prazo, 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 acima poderá ser dispensado. Tendo em vista que a Classe é constituída sob a forma fechada, tal dispensa somente poderá ser concedida na forma da regulamentação e/ou das decisões da CVM.

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 nº 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 de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.

12.4.1 O pedido de convocação da Assembleia pela Gestora, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido à Administradora, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário. Sem prejuízo do disposto neste item, a Assembleia também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, nos termos do artigo 13, § 1º, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175.

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

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.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

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 organizado 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, 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 representantes de cotistas, as informações de que trata o *caput* incluem:

(a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175; e

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

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

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

Normativo III à Resolução CVM nº 175, 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 de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos nos incisos "a" a "c" do 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, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, observados os quóruns específicos descritos no item 12.1 acima, correspondendo a cada Cota um voto. 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 pelos Prestadores de Serviços Essenciais, isoladamente ou em conjunto, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, no mínimo, na página eletrônica da Classe, deve satisfazer os seguintes requisitos:

(a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, incluindo, mas não se limitando à proposta de voto do(s) Prestador(es) de Serviços Essenciais quanto às matérias em deliberação;

(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, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 12.11, 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.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

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

(a) reconhecimento da firma do signatário do pedido, que pode se dar por meio digital; 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 encaminhamento do pedido de procuração e por qualquer outra tarefa relacionada à matéria; e

(c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 12.12.2, acima.

12.13 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe 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 do Fundo na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

12.15.1 Na hipótese de qualquer Cotista ser fundo de investimento ou classe de cotas de fundo de investimento, o direito de voto inerente às Cotas de sua titularidade será exercido exclusivamente por tal Cotista, por meio de seu administrador ou gestor, conforme a competência prevista no respectivo regulamento, ou de procurador legalmente constituído, e será computado de forma única em relação à totalidade das Cotas de sua titularidade. Não será admitido o voto individualizado ou fracionado dos cotistas de tal fundo de investimento ou classe de cotas, tampouco o cômputo de seus votos de forma proporcional, de modo que tais cotistas não serão considerados Cotistas para fins de convocação, instalação, quórum e deliberação das Assembleias.

12.15.2 Sem prejuízo do disposto no item 12.15.1, acima, nas deliberações relativas às matérias previstas nos itens (ii), (iii), (iv), (v), (xii) e (xiii) do item 12.1 acima, o voto do Cotista que seja fundo de investimento ou classe de cotas de fundo de investimento deverá ser proferido de acordo com a deliberação tomada em assembleia de cotistas realizada no âmbito do respectivo fundo de investimento ou classe de cotas, devendo o seu administrador ou gestor, conforme o caso, encaminhar à Administradora, até a data de realização da Assembleia, cópia da ata da referida assembleia. O voto assim proferido será computado de forma única, nos termos do item 12.15.1 acima.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

12.16 Ressalvado o disposto nos itens 12.16.1 abaixo 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 A vedação de que trata o item 12.16 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo ou na Classe, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos itens 12.16(a) a (e) acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

12.16.2 A vedação de que trata o item 12.16 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

12.16.3 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 parcial ou 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, 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.

12.17.2 Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora com, no mínimo, 1 (um) dia de antecedência da realização da Assembleia.

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

12.18.1 Os Cotistas terão o mesmo prazo da Assembleia para se manifestar no âmbito da consulta formal e se sujeitarão aos mesmos quóruns.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

12.18.2 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos do item 13 do Anexo, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

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

12.20 A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de Cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM nº 175, observado que as matérias específicas de cada classe 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.

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, 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;

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

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

13.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

(a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:

(1) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175; e

(2) transformação, incorporação, fusão ou cisão.

(c) 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;

(d) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;

(e) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar; e

(f) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de Cotas detida por cada um dos representantes de Cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

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(f), acima.

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

13.6 Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item 13.3(f)(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 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175.

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

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

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

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

14. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

14.1 As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe deverão ser divulgadas nas páginas da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

14.1.1 A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.2 A Administradora será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. A Gestora e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

14.2.1 Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as Cotas.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

14.2.2 Qualquer fato relevante deverá ser **(a)** comunicado a todos os Cotistas; **(b)** informado à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(c)** divulgado na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(d)** mantido nas páginas da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

14.2.3 São exemplos de fatos potencialmente relevantes **(a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas; **(b)** observado o disposto no Anexo, a contratação de formador de mercado e o término da prestação de tal serviço; **(c)** observado o disposto no Anexo, a contratação da agência classificadora de risco e o término da prestação de tal serviço; **(d)** observado o disposto no Anexo, a mudança na classificação de risco atribuída às Cotas, se houver; **(e)** a substituição da Administradora ou da Gestora; **(f)** a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe; **(g)** a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(h)** o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; **(i)** a emissão de novas Cotas; e (j) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe.

14.3 Ressalvado o disposto no item 14.3.1, abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

14.3.1 A Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

14.4 A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175;

(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

(1) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente; e

(2) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175;

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia.

14.4.1 A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado no item 14.4 (c)(2), acima, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

14.5 A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

(a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;

(c) fatos relevantes;

(d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

(e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia extraordinária; e

(f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175.

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

14.6.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

14.6.2 O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 31 dezembro de cada ano.

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

15. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

15.1 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.

15.2 A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, na qualidade de representante desta, norteada pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e da Classe, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

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

15.4 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 da Classe sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

15.5 Na hipótese de realização de Assembleia Geral de Cotistas que envolva as matérias que dependam de aprovação por quórum qualificado no âmbito da Classe Investida, a gestora da referida Classe Investida deverá proferir voto de acordo com a deliberação tomada na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, de modo que a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, deverá encaminhar à administradora da Classe Investida, até a data de realização da assembleia da Classe Investida cópia da ata da referida Assembleia Geral de Cotistas.

15.5.1 A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: https://fulwood.com.br/fulwood-capital-partners.

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

16. TRIBUTAÇÃO

16.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, a Classe não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, a Administradora envidará melhores esforços para que **(a)** a Classe 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.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

16.2 Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(a) a Classe 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 ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; **(c)** um conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas Cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e **(d)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.2.1 Para efeito do disposto no item 16.2 acima, consideram-se pessoas ligadas ao Cotista:
(1) pessoa física:
(a) os seus parentes até o segundo grau; e
(b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; e
(2) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

16.3 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.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 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.

17.2 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.

17.3 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.

17.4 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.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

18. FORO

18.1 Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do Regulamento.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

ANEXO AO REGULAMENTO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do Fulwood Desenvolvimento Logístico I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

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

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

1.3 A Classe do Fundo classifica-se como "*Papel Fundos*", com Gestão Ativa, segmento "*Logística*", nos termos do artigo 27 das Regras e Procedimentos do Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O Fundo terá prazo de duração de 4 (quatro) anos contado da Data de Início do Fundo, observada a possibilidade de prorrogação do prazo de duração do Fundo pelo prazo adicional de 1 (um) ano, a critério da Gestora.

2.2 Após o prazo adicional de 1 (um) ano deliberado pela Gestora, qualquer nova prorrogação deverá ser objeto de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas.

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas aos 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 da Classe, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

(a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe;

(b) escrituração das Cotas; e

(c) auditoria independente.

4.2 A Administradora poderá contratar, em nome da Classe, os seguintes serviços:

(a) distribuição primária de Cotas, a qual poderá ocorrer em conjunto com a Gestora;

(b) consultoria especializada;

(c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, caso eventualmente aplicável; e

(d) formador de mercado para as Cotas, observado, se for o caso, o disposto no item 12.1(xiv) da parte geral do Regulamento.

4.2.1 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

4.3 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome da Classe, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

4.4 A Gestora poderá contratar, em nome de cada Classe, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

(a) intermediação de operações para a carteira da Classe;

(b) classificação de risco das Cotas; e

(c) cogestão da carteira da Classe.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

4.4.1 A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome da Classe, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

Custodiante

4.5 A custódia dos Ativos 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 da Classe.

Escriturador

4.6 A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

Auditor Independente

4.7 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe, respeitado o disposto no item 14.6.3 da parte geral do Regulamento.

Distribuidores

4.8 A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E OUTRAS TAXAS

5.1 Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, o Fundo pagará taxa de administração fixa, correspondente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais) por mês, devidos à Administradora a título de remuneração pelos serviços de administração fiduciária ("**Taxa de Administração**").

5.1.1 Pela prestação dos serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, será devida taxa máxima de custódia fixa no valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) por mês ("**Taxa Máxima de Custódia"**).

5.1.2 A Taxa Máxima de Custódia não integra a Taxa de Administração.

5.2 A Gestora não fará jus a qualquer remuneração pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, não sendo devida pelo Fundo qualquer taxa de gestão.

5.3 Os valores previstos nos itens 5.1 e 5.1.1 acima serão atualizados anualmente, a cada 12 (doze) meses contados da Data de Início do Fundo, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo na hipótese de sua extinção.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

5.4 A Taxa de Administração será calculada e provisionada todo Dia Útil, e paga mensalmente à Administradora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, sendo o valor devido no primeiro e no último mês de funcionamento do Fundo calculado *pro rata die* em função do número de Dias Úteis transcorridos.

5.5 Não serão cobradas dos Cotistas (i) taxa de performance, (ii) taxa de ingresso ou (iii) taxa de saída.

5.6 Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em cotas da Classe Investida, a Taxa de Administração ora prevista não contempla as taxas de administração, gestão, máxima de distribuição e/ou máxima de custódia eventualmente devidas no âmbito da Classe Investida, as quais serão suportadas indiretamente pelos Cotistas, observados os termos do respectivo regulamento.

5.6.1 A Classe Investida está sujeita, nos termos do seu regulamento, às seguintes taxas, que não se confundem com as taxas devidas pela Classe: (a) taxa global de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe Investida ou sobre o seu valor de mercado, conforme o caso, para remuneração de sua administradora, de sua gestora e dos distribuidores, observado o valor mínimo mensal previsto no referido regulamento; (b) taxa de custódia de 0,02% a.a. (dois centésimos por cento) ao ano, com mínimo mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais); e (c) taxa de performance devida à Gestora, na qualidade de gestora da Classe Investida, incluindo, mas não se limitando à taxa de administração, equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade das cotas subordinadas da Classe Investida, depois de deduzidas todas as despesas devidas pela Classe Investida, que exceder o IPCA/IBGE acrescido de 9% (nove por cento) ao ano, calculada e provisionada por Dia Útil e apropriada a partir da data em que em que a soma das distribuições de resultados aos titulares das cotas subordinadas da Classe Investida por meio da amortização de cotas subordinadas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente a tais titulares, totalizarem montante superior ao volume por eles subscrito e integralizado no âmbito de cada oferta, atualizado pelo IPCA/IBGE acrescido de 9% (nove por cento) ao ano, a qual não incide sobre as cotas da subclasse sênior da Classe Investida e é cobrada exclusivamente no âmbito da Classe Investida. Uma vez pago aos titulares das cotas subordinadas da Classe Investida tal volume atualizado, as distribuições subsequentes a tais titulares serão realizadas na proporção de 80% (oitenta por cento) aos titulares das cotas subordinadas da Classe Invetsida e 20% (vinte por cento) à Gestora, a título de taxa de performance, a qual será cobrada exclusivamente no âmbito da Classe Investida, nos termos do regulamento da Classe Investida.

5.7 Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas são descritas nos documentos da Oferta de cada emissão de Cotas, conforme aplicável, podendo a Classe, inclusive, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das referidas Cotas.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1 A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em cotas da subclasse sênior de emissão da classe única do **FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** inscrito no CNPJ sob o nº 68.281.456/0001-00 ("Classe Investida").

6.2 A Classe Investida tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu Patrimônio Líquido em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas ou industriais, prontos ou em construção, direta ou indiretamente, para o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis (conforme definido no regulamento da Classe Investida), ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos. A Classe Investida poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

6.3 A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em **(i)** títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; **(ii)** moeda nacional; **(iii)** cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM nº 175, com liquidez diária e com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; **(iv)** operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e/ou **(v)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis ("**Ativos Financeiros de Liquidez**").

6.4 A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo-Alvo e/ou Ativos Financeiros de Liquidez.

6.5 As formalidades e demais condições descritas nos itens acima deverão ser observadas pela Gestora apenas no momento de aquisição de cada Ativo-Alvo.

6.6 Os recursos da Classe serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A Classe tem como política de investimento realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos-Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

6.7 Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos-Alvo e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimento estabelecida por meio deste Anexo.

6.8 Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Anexo, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme disposto no item 7 do presente Anexo.

6.9 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).

6.10 O objeto da Classe e a Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento.

6.11 Em razão de o Fundo investir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em cotas da Classe Investida, os fatores de risco, os encargos e os prestadores de serviços aplicáveis à Classe Investida encontram-se descritos em seu respectivo regulamento e deverão ser observados pelos Cotistas em conjunto com as disposições deste Regulamento.

7. FATORES DE RISCO

7.1 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados neste item 7. 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, salvo em caso de má gestão, gestão temerária, conflito de interesses ou descumprimento do Regulamento, de determinação da Assembleia ou das disposições legais e regulamentares aplicáveis, 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.

7.1.1 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 Adesão.

7.1.2 A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

Resolução CVM nº 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

7.1.3 Tendo em vista que o Fundo aplica, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em cotas da Classe Investida, os Cotistas estão sujeitos, de forma indireta, a todos os riscos inerentes aos ativos e às atividades da Classe Investida. Dessa forma, os fatores de risco descritos no regulamento da Classe Investida aplicam-se, de forma indireta, ao Fundo e devem ser considerados pelos Cotistas em conjunto com os fatores de risco previstos neste item.

Fatores de Risco

Risco de concentração da carteira da Classe

Nos termos da Política de Investimento, a Classe deverá aplicar, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em cotas da subclasse sênior da Classe Investida, de modo que a carteira da Classe estará concentrada em ativo de um único emissor. A Classe Investida, por sua vez, investirá preponderantemente em empreendimentos imobiliários voltados a operações logísticas ou industriais e poderá deter um único ou poucos Imóveis, localizados em uma mesma região e locados a um único ou a poucos locatários. Quanto maior a concentração, maior a exposição da Classe a eventos que afetem a Classe Investida, os Imóveis e os respectivos locatários, inclusive o inadimplemento ou a desocupação por um único locatário relevante, o que poderá resultar na perda de parcela substancial ou da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas. Adicionalmente, a Classe Investida poderá deter Imóveis, por meio de sociedades de propósito específico, em condomínio com os demais titulares das respectivas frações ideais, sujeitando-se às regras de condomínio, inclusive quanto às deliberações sobre o imóvel, ao rateio de despesas e ao direito de preferência na alienação das frações.

Risco relacionado à estrutura feeder e à dependência da Classe Investida

A Classe aplicará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em cotas da subclasse sênior da Classe Investida, de modo que seus resultados dependerão, preponderantemente, dos rendimentos e das amortizações pagos pela Classe Investida. A Classe não terá ingerência sobre a gestão da Classe Investida, a seleção e a alienação de seus ativos, a contratação de seus prestadores de serviços ou a alteração de seu regulamento, matérias que serão decididas pela Administradora e pela Gestora, na qualidade de prestadoras de serviços essenciais da Classe Investida, ou pela assembleia de cotistas da Classe Investida, conforme o caso. Eventos que afetem a Classe Investida, como o desenquadramento de seu índice de subordinação, a ocorrência de evento de avaliação ou de liquidação, a insolvência ou a substituição de seus prestadores de serviços, afetarão diretamente a Classe. Adicionalmente, nos termos do regulamento da Classe Investida, as cotas da subclasse sênior da Classe Investida estão sujeitas a período de carência de 18 (dezoito) meses para pagamento de rendimentos e de 18 (dezoito) meses para amortização, o que poderá limitar ou postergar a distribuição de rendimentos pela Classe aos Cotistas nesse período.

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira da Classe

As cotas da subclasse sênior da Classe Investida, que representarão, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido, não possuem mercado secundário ativo e estarão sujeitas às restrições à revenda previstas no artigo 86 da Resolução CVM nº 160, de modo que a Classe poderá não conseguir alienã-

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

las no prazo e pelo preço desejados, e os Imóveis também possuem baixa liquidez. Adicionalmente, a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da Classe, de 4 (quatro) anos, prorrogável por 1 (um) ano a critério da Gestora, independentemente de deliberação da Assembleia, ou em caso de sua liquidação, e as Cotas serão negociadas em mercado de balcão organizado administrado pela B3, que poderá apresentar baixa liquidez. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário ou poderão vendê-las por valor inferior ao seu valor patrimonial, e o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece hipóteses em que a Assembleia poderá deliberar pela liquidação da Classe e hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas, inclusive cotas da subclasse sênior da Classe Investida, que os Cotistas poderão ter dificuldade para alienar.

Risco de governança e de conflito de interesses no exercício do direito de voto na Classe Investida

O direito de voto da Classe nas assembleias de cotistas da Classe Investida será exercido pela Gestora, em nome da Classe, nos termos de sua política de exercício de direito de voto e do item 15 da parte geral do Regulamento, observado que, em determinadas matérias, o voto será proferido de acordo com a deliberação previamente tomada em Assembleia, nos termos do regulamento da Classe Investida e do Regulamento. Considerando que a Administradora e a Gestora também prestam serviços à Classe Investida, na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, poderão existir situações de conflito de interesses no exercício do direito de voto da Classe, inclusive em deliberações relativas a operações da Classe Investida com partes relacionadas à Administradora ou à Gestora. Adicionalmente, a Classe poderá deter participação minoritária na Classe Investida, em especial em relação aos titulares de cotas subordinadas, de modo que deliberações da assembleia de cotistas da Classe Investida poderão ser aprovadas ainda que a Classe vote contrariamente, vinculando a Classe e, indiretamente, os Cotistas. A Classe poderá, ainda, manifestar aquiescência para que partes relacionadas à Gestora titulares de cotas subordinadas da Classe Investida votem nas assembleias de cotistas da Classe Investida, exceto nas matérias em que tenham interesse conflitante, de modo que tais cotistas poderão influenciar deliberações que vinculam a Classe.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O Fundo e a Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo e a Classe desenvolverão suas atividades no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeitos 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, por exemplo, têm envolvido no passado recentes alterações nas taxas de juros, desvalorizações da moeda doméstica para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, nas tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, combinadas com outras condições macroeconômicas podem impactar 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 da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo e da Classe. Impactos negativos na

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

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 e da Classe. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) o aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo e a Classe utilizassem deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para financiamento das obras dos empreendimentos imobiliários ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e/ou à locação dos Imóveis
A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de uma eventual reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo.

Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas da Classe Investida decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel), a Classe Investida poderá ser afetada adversamente, com reflexo negativo, de forma indireta, na Classe e na remuneração dos Cotistas do Fundo;

(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas da Classe Investida decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes, a Classe Investida poderá ser afetada adversamente, com reflexo negativo, de forma indireta, na Classe e na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FII, perda de

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

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

Risco de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e ocupantes de Imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos Imóveis, fazer com que a Classe Investida incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos Imóveis.

O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte da Classe Investida e/ou por parte dos ocupantes dos Imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas à Classe Investida e à Administradora, na qualidade de administradora da Classe Investida. As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais.

As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos Imóveis, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe Investida, na qualidade de locadora dos Imóveis.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pela Classe Investida e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Risco operacional

Os resultados operacionais da Classe Investida dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis dos Imóveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade da Classe Investida em explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais dos Imóveis, e por consequência o resultado da Classe Investida e, indiretamente, da Classe.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional da Classe Investida são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos Imóveis; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial de alguns dos Imóveis; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Imóveis; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os Imóveis estão localizados.

Risco de mercado dos Ativos

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo e dos Imóveis

O valor dos Imóveis pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda no valor dos Imóveis poderá reduzir o valor das cotas da subclasse sênior da Classe Investida e, consequentemente, o Patrimônio Líquido e o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, além de implicar a redução do valor das locações ou a alienação dos Imóveis em valor inferior ao de aquisição, comprometendo o retorno dos valores investidos.

Adicionalmente, considerando que a Classe estará exposta, de forma indireta, aos Imóveis, um fator a ser considerado com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo,

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

das regiões onde estão localizados os Imóveis. A análise do potencial econômico da região deve considerar não somente o potencial econômico corrente, mas também a sua evolução, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, alteração pontual da legislação tributária bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), PIS, COFINS[1] nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em

1 No contexto da reforma tributária do consumo, o PIS e a COFINS estarão extintos a partir do mês de janeiro de 2027, sendo substituídas, nos termos da legislação aplicável, pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e Contribuição Social sobre Bens e Serviços ("CBS")

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo. 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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pelo Fundo poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira da Classe Investida; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis da Classe Investida e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira da Classe Investida; (xiii) riscos relacionados à

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Riscos jurídicos

Na qualidade de proprietário indireto, dos Imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, inclusive nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Este fator de risco pode ser agravado caso os Imóveis possuam um grande fluxo de pessoas, as quais estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos.

Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir indiretamente, por meio da Classe Investida, nos Imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração indireta dos Imóveis integrantes da carteira da Classe Investida estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de restrição na negociação dos Ativos

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

Risco de manutenção da qualidade dos serviços prestados pela Gestora e pela Administradora

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

A Gestora e a Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da Gestora e da Administradora.

Adicionalmente, a capacidade da Gestora e da Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro da Gestora e da Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela Gestora e pela Administradora.

Risco relativo à concentração e pulverização

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

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 do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas 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. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco relativo ao investimento nos Ativos Financeiros de Liquidez

O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Ainda, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Financeiros de Liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Financeiros de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Risco relativo a eventual substituição da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos, o que pode afetar negativamente os Cotistas.

Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

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

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Ainda, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: **(i)** a Administradora e/ou Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(v)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, manifestada na própria Assembleia ou constante de permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora, 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 por Ações, conforme o artigo 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175 e o item 12.16.1 da parte geral do Regulamento. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens "(i)" a "(v)" acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) 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 de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. A Administradora e a Gestora também atuam como administradora e gestora, respectivamente, da Classe Investida. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

A Classe poderá ser liquidada antecipadamente por deliberação da Assembleia, inclusive em decorrência de Evento de Avaliação, da não substituição de Prestador de Serviço Essencial, da liquidação da Classe Investida ou do Patrimônio Líquido negativo, nos termos deste Regulamento. Nesse caso, o patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

Não sendo possível a alienação, os próprios ativos, inclusive as cotas seniores da Classe Investida, serão entregues aos Cotistas, fora do ambiente de negociação da B3, pelo preço em que se encontrarem contabilizados, ou mediante a constituição de condomínio, nos termos do Regulamento. Os Cotistas poderão ter dificuldade para alienar os ativos recebidos, em razão de sua baixa liquidez, e o valor de tais ativos poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e critérios de precificação, o que poderá acarretar prejuízos aos Cotistas. Além disso, considerando que a Classe Investida é destinada exclusivamente a investidores profissionais, os Cotistas que não se enquadrem nessa categoria poderão estar sujeitos a restrições para receber, deter ou negociar cotas seniores da Classe Investida, o que poderá exigir procedimentos alternativos de liquidação, inclusive a constituição de condomínio, e retardar o recebimento dos valores pelos Cotistas.

Ainda, caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado da Classe e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições da Classe, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

A Classe Investida poderá realizar amortizações extraordinárias ou antecipadas das cotas seniores da Classe Investida, inclusive em decorrência da alienação de imóveis ou do recebimento antecipado de recursos, e os locatários dos Imóveis da Classe Investida poderão rescindir antecipadamente os contratos de locação, mediante o pagamento das indenizações neles previstas. Nessas hipóteses, a Classe poderá receber recursos

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

antes do prazo esperado e não conseguir reinvesti-los em cotas seniores da Classe Investida ou em ativos com a mesma rentabilidade, podendo tais recursos ser distribuídos aos Cotistas a título de amortização, o que reduzirá o horizonte de investimento originalmente esperado e poderá afetar negativamente a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pela Classe, pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade em decorrência desse fato.

Riscos do uso de derivativos

O Regulamento prevê a possibilidade de o Fundo realizar operações de derivativos, e existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode **(i)** aumentar a volatilidade do Fundo, **(ii)** limitar as possibilidades de retornos adicionais, **(iii)** não produzir os efeitos pretendidos, ou **(iv)** determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos de despesas extraordinárias

Na qualidade de proprietária, direta ou indireta, dos Imóveis, a Classe Investida estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e indenizações a vizinhos, o que poderá afetar, de forma indireta, os resultados da Classe. A Classe também poderá incorrer em despesas extraordinárias e, caso a reserva de contingência, constituída nos termos do Regulamento para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, não seja suficiente para arcar com tais despesas, o pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas. A Classe Investida estará sujeita, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais, inclusive em processo de reintegração de posse, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários ou outros ocupantes dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: **(i)** transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

ambas; **(ii)** incorporação a outro fundo de investimento, ou **(iii)** liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco decorrente de alterações deste Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia, nas hipóteses de (i) necessidade exclusiva de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências expressas da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; (ii) necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou (iii) redução de taxa devida a prestador de serviços, bem como por deliberação da Assembleia. O regulamento da Classe Investida também poderá ser alterado nos termos nele previstos, inclusive por deliberação da assembleia de cotistas da Classe Investida.

Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Riscos ambientais

Os Imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram indiretamente a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face da Classe Investida, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe Investida; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

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

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

Risco de discricionariedade da Gestora na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, ou ainda de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fatos que poderão gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

8. COTAS

Características gerais das Cotas

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

8.2 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 subscrição de Cotas. 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.

Emissão das Cotas

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

8.4 A Administradora, com vistas à constituição da Classe, fará a Primeira Emissão, para oferta pública, de até 980.000 (novecentas e oitenta mil) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R$ 98.000.000,00 (noventa e oito milhões de reais).

8.5 A Primeira Emissão será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o rito de registro automático, previamente analisado por entidade autorreguladora nos termos do convênio com a CVM, em regime de melhores esforços.

8.6 Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) Cotas da Primeira Emissão, no montante de R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

8.7 Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, a Administradora, conforme orientação da Gestora, poderá deliberar pela realização

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

de novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Capital Autorizado"), sendo assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas. Em caso de existência de subclasses, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da subclasse objeto da emissão será assegurado somente aos Cotistas da mesma subclasse, conforme aplicável.

8.8 Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pela Gestora (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Gestora, conforme o caso), tendo por base: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e/ou, ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas.

8.9 Sem prejuízo do Capital Autorizado, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia ao exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação da Gestora. No caso de novas emissões de Cotas realizadas nos termos do Capital Autorizado, a critério da Gestora, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação.

8.10 A critério da Gestora, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas Cotas. Caberá à Gestora, em conjunto com a Administradora, no instrumento de deliberação, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, das sobras do direito de preferência e de montante adicional, observados os procedimentos operacionais viáveis e aplicáveis.

8.11 Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, o preço de emissão de novas Cotas e a concessão de direito de preferência na subscrição de novas Cotas por Cotistas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia Especial de Cotistas, observado que, em caso de existência de subclasses, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da subclasse objeto da emissão será assegurado somente aos Cotistas da mesma subclasse, conforme aplicável.

8.11.1 Farão jus ao direito de preferência que sejam titulares de Cotas na data de corte indicada na Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a nova emissão, conforme o caso.

8.11.2 Caberá à Administradora comunicar os Cotistas a cada nova emissão de Cotas para que exerçam o seu direito de preferência, bem como definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e da Administradora, na qualidade de

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

Escriturador, ou de quem vier a substituí-la nessa função, nos termos e condições a serem previstos no ato da Administradora ou ata da Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação.

8.11.3 Caso venha a ser definido na Assembleia Especial de Cotistas que delibere sobre a nova emissão, os Cotistas poderão ceder o seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observada a regulamentação em vigor e os prazos e os procedimentos operacionais aplicáveis.

8.12 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.

8.13 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, ficando desde já ressalvado o disposto no item 16 da parte geral do Regulamento.

Distribuição das Cotas

8.14 As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora e a Gestora, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

Subscrição e integralização das Cotas

8.15 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar (i) Termo de Adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo e da Classe, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas; e (ii) documento de aceitação da Oferta.

8.16 As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

8.17 As Cotas poderão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.

8.18 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação.

8.19 A cada emissão de Cotas, a Classe poderá, a exclusivo critério da Administradora e de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

Negociação das Cotas

8.20 As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"); e (ii) negociação no mercado secundário por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3** ("B3" e "Balcão B3", respectivamente), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo.

8.20.1 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.

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

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

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1 Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, se houver, apurados segundo o regime de caixa de forma acumulada desde o início das operações da Classe, conforme previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado o disposto no item 9.1.1., abaixo.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

9.1.1 A Classe adotará exclusivamente o método do "Lucro Contábil" (regime de competência), em conformidade com as normas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento e de forma consistente com o Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, de 27 de novembro de 2024, desde que observado o disposto no item 9.1, acima.

9.2 Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério da Administradora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

9.2.1 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos deste Anexo, aqueles que sejam Cotistas ao final do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe.

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

9.3 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 9.1, acima, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, 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 A Gestora, ainda, poderá formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida no item 9.1 acima.

10. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

10.1 A Administradora verificará se o Patrimônio Líquido está negativo nos seguintes eventos: **(i)** qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da Classe Investida; **(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)** condenação do Fundo, da Classe ou da Classe Investida, por decisão judicial, arbitral ou de natureza similar, em montante superior

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido ou do patrimônio líquido da Classe Investida; **(v)** a ocorrência de um evento de avaliação ou evento de liquidação na Classe Investida; ou **(vi)** outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no Patrimônio Líquido ou no patrimônio líquido da Classe Investida.

10.2 Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido ou patrimônio líquido da Classe Investida está negativo conforme eventos descritos no item 10.1 acima, deverão ser adotadas as medidas previstas no item 11 da parte geral do Regulamento.

11. EVENTO DE AVALIAÇÃO

11.1. Constitui evento de avaliação a ocorrência de qualquer hipótese de Justa Causa ("Evento de Avaliação").

11.2. Na ocorrência de um Evento de Avaliação, a Administradora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, (a) divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 da parte geral do Regulamento; e (b) convocar a Assembleia para deliberar sobre (i) a destituição da Gestora e a eleição de seu substituto; ou (ii) alternativamente, a liquidação antecipada da Classe, observados os quóruns de deliberação previstos nos incisos (ii) e (iv), respectivamente, do item 12.1 da parte geral do Regulamento.

11.2.1. A Gestora deverá comunicar à Administradora a ocorrência de qualquer hipótese de Justa Causa em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que dela tomar conhecimento.

11.3. Caso a Assembleia referida no item 11.2 acima delibere pela liquidação antecipada da Classe, serão observados os procedimentos previstos no item 12 deste Anexo. Caso a referida Assembleia não aprove a destituição da Gestora nem a liquidação antecipada da Classe, a Classe prosseguirá regularmente com as suas atividades.

12. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

12.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.

12.2. A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

(a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e

(b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

12.2.1 Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

12.3. 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.

12.3.1. 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.

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

12.4.1. 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.

12.5. Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos no item 12.4, 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 da Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 12.4.1, acima.

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

12.6. 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 do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

12.8. 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.

12.9. No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175, a Administradora **(a)** fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e **(b)** verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

Docusign Envelope ID: 3AFAA038-DBB5-881F-808F-A491B2DFF6C3

12.10. 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.

12.11. 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.

12.12. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe e 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.

13. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

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

13.1.1. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico (correio eletrônico) entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias, recebimento de votos em Assembleias, divulgação de fato relevante e de informações da Classe, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

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

13.1.3. As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175 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 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

13.1.4. Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175 exigir "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, admite-se que estas se deem por meio eletrônico, observado que as manifestações dos Cotistas (i) devem observar os procedimentos aplicáveis descritos neste item 13; e (ii) as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

INFORME ANUAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDERFUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESP LIMITADA	**CNPJ do Fundo/Classe:**	68.281.552/0001-59
Data de Funcionamento:	29/10/2026	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BR0U3VCTF005	**Quantidade de cotas emitidas:**	980.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Classificação:** Papel **Subclassificação:** Híbrido **Gestão:** Ativa **Segmento de Atuação:** Logística	**Prazo de Duração:**	Determinado
Data do Prazo de Duração:	29/10/2030	**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:	11/2026		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: FULWOOD CAPITAL PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA	57.274.715/0001-50	Rua Funchal, nº 375, 2º andar, conjunto 21, Vila Olimpia, CEP 04.551-060	(11) 2344-2999
1.2	Custodiante: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	Av. Paulista, 1793, Bela Vista, 01311-200. São Paulo - SP.	(11) 3563-4389
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES	61.366.936/0001-25	Av. Presidente Juscelino Jubitschek, 1909. Vila Nova Conceição. 04543-907. São Paulo - SP.	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CTVM S.A	02.332.886/0011-78	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907	(11) 4003-3710
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		

1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**
	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**
	Os resultados do fundo de investimento podem ser consultados diretamente na demonstração financeira do fundo (DF). Esta documentação estara disponível para consulta em: (https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM), e proporciona uma visão detalhada do desempenho e das operações realizadas ao longo do período.
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**
	Informação não apresentada
4.3	**Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**
	Informação não apresentada
5.	**Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:**
	Ver anexo no final do documento. Anexos

6.	**Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII**	**Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)**	**Percentual de Valorização/Desvalorização**

Relação de ativos imobiliários	Valor (R$)		apurado no período
Não possui informação apresentada.			

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º. Os Ativos 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/mercadocapitais/politicas-manuais-documento

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, 01311200, São Paulo - SP, Bela Vista.
https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

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.**

A primeira convocação da Assembleia deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas. A Assembleia será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista. As decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, observados os quóruns específicos 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. Somente poderão votar na Assembleia, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

A Assembleia será realizada de modo parcial ou 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, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico. As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, o Fundo pagará taxa de administração fixa, correspondente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais) por mês, devidos à Administradora a título de remuneração pelos serviços de administração fiduciária (“Taxa de Administração”).

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
0,00	0,00%	0,00%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Erick Warner de Carvalho	**Idade:**	46
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	1,00	980.000,00	100,00%	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 política de divulgação de ato ou fato relevante do fundo, 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
15.2	**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 adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, 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. A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: https://fulwood.com.br/fulwood-capital-partners. A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.
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 asseguração 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 regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

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)



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

Fulwood Desenvolvimento Logístico I Feeder FII RL

Estudo de Viabilidade

Montante Inicial da Oferta	R$ 98.000.000,00 (noventa e oito milhões de reais)
Cotas	980.000 cotas, preço de emissão de R$ 100,00 por cota
Classificação ANBIMA	Tipo: Papel Fundos | Gestão: Ativa | Segmento: Logística
Gestor	Fulwood Capital Partners Gestora de Recursos Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administradora	Banco Daycoval S.A.
Data-base das informações	28 de outubro de 2026

1. Introdução

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela **FULWOOD CAPITAL PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (“Gestora” ou “FULWOOD CP”), gestora da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, classe única de cotas de responsabilidade limitada (“Classe”) do **FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 68.281.552/0001-59 (“Fundo”).

Para realização deste estudo, foram utilizados dados históricos, dados atuais de mercado, expectativas futuras de taxa de juros e inflação e a expectativa de retorno dos ativos que compõe a carteira do Fundo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no *“Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única Fulwood Desenvolvimento Logístico I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”* (“Prospecto”).

As conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento e a Gestora não pode ser responsabilizada por eventos que possam afetar a rentabilidade dos cenários apresentados.

O objetivo do presente estudo é explanar os critérios de aquisição adotados pela Gestora na alocação dos recursos disponíveis em caixa no Fundo, conforme previstos no regulamento do Fundo e Política de Investimentos disposta no anexo descritivo da Classe, além de estimar a viabilidade financeira para as cotas emitidas no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos

D4Sign 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Gestora.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O presente Estudo de Viabilidade reflete a visão da Gestora à época do estudo (data-base a ser considerada 29 de outubro de 2026). Tais informações não devem ser interpretadas como rentabilidade garantida ou rentabilidade-alvo.

D4Sign 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

2. Visão Geral do Fundo

Visão Geral do Fundo

Retorno Alvo e Premissas do Investimento[1]

IPCA + 10,0% Rentabilidade Cota Sênior	**22,7% a 29,6%** Rentabilidade Cota Subordinada A[2]
Até 4 Anos Prazo do Fundo	**~23%** Investimento Grupo Fulwood

Setor de Investimento

- **Foco no segmento de condomínios logísticos**, um setor resiliente nos últimos ciclos econômicos[3];
- **Ativos localizados no raio de até 30 km de importantes regiões metropolitanas do país**, áreas de baixa vacância e fundamentos favoráveis, na visão da Gestora.
- **Exposição, na visão da Gestora, a tendências de longo prazo**, incluindo expansão do e-commerce, reconfiguração das cadeias de suprimento e busca por eficiência logística.

Estrutura do Investimento

- Oportunidade de investimento em cotas de FII para o **desenvolvimento de galpões em 2 condomínios logísticos, padrão AAA**, segundo classificação da Gestora;
- **Projetos aprovados para início**, o que tende a reduzir riscos de licenciamento;
- **Alinhamento entre as partes**, com participação relevante do grupo Fulwood nos projetos;
- **Classes de cotas (sênior e subordinadas)**, atendendo perfis diferentes de investidores: **renda periódica ou ganho de capital;**

Cenário Macroeconômico

- **Expectativa de queda de juros** nos próximos anos pode criar ambiente favorável para o mercado imobiliário;
- Projetos desenvolvidos durante o atual ciclo poderão ser **entregues em cenário macroeconômico com compressão de cap rates,** na visão da Gestora, **e com menor oferta de produtos** prontos de alta qualidade[4];

(1) A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE E O FII MASTER NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. (2) Faixa de rentabilidade nominal (TIR) da cota subordinada A projetada pela Gestora, com cap rate de saída entre 7,75% e 8,25% a.a. e venda dos ativos entre os meses 30 e 42, contados do início do FII Master; (3) Fonte: Binswanger Preview 4T2025; (4) Fonte: JLL/Erea.

Fulwood Desenvolvimento Logístico I FII RL[1]

ABL Total FII Master[2]
59.756,50 m²

Aluguel Projetado[3]
R$ 1,853 milhões/mês

Valor Projetado Portfólio[4]
R$ 278 milhões[5]

Padrão Construtivo[6]
AAA



(1) O PIPELINE É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. OS ATIVOS SÃO DE PROPRIEDADE DE PESSOAS LIGADAS À GESTORA, E SUA AQUISIÇÃO DEPENDE DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA DE COTISTAS (SEÇÕES 3.1 E 3.2 DO PROSPECTO). NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. (2) ABL Total do FII Master é referência à compra de 90,16% de Betim (ABL Total de 39.214,38 m²) e de 73,09% de São José dos Pinhais (ABL Total de 33.385,92 m²); (3) O aluguel projetado considera a ABL do FII Master e uma locação de R$ 30/m² em Betim e de R$ 32,5/m² em SJP; (4) Valor do portfólio estimado pela Gestora, considerando cap rate de 8,00% a.a. (5) OS VALORES PROJETADOS PELA GESTORA, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO, NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. (6) Padrão Construtivo com base na opinião da Gestora.

D4Sign 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil



3. Fulwood Institucional e Gestão

3.1 GRUPO FULWOOD

30 anos investindo em logística. Agora, no mercado de capitais.

O Grupo Fulwood é incorporador, administrador e investidor de condomínios logísticos desde 1996, com capital próprio, investidores e parceiros estratégicos, e agora conta com a estrutura e a capilaridade do mercado de capitais.

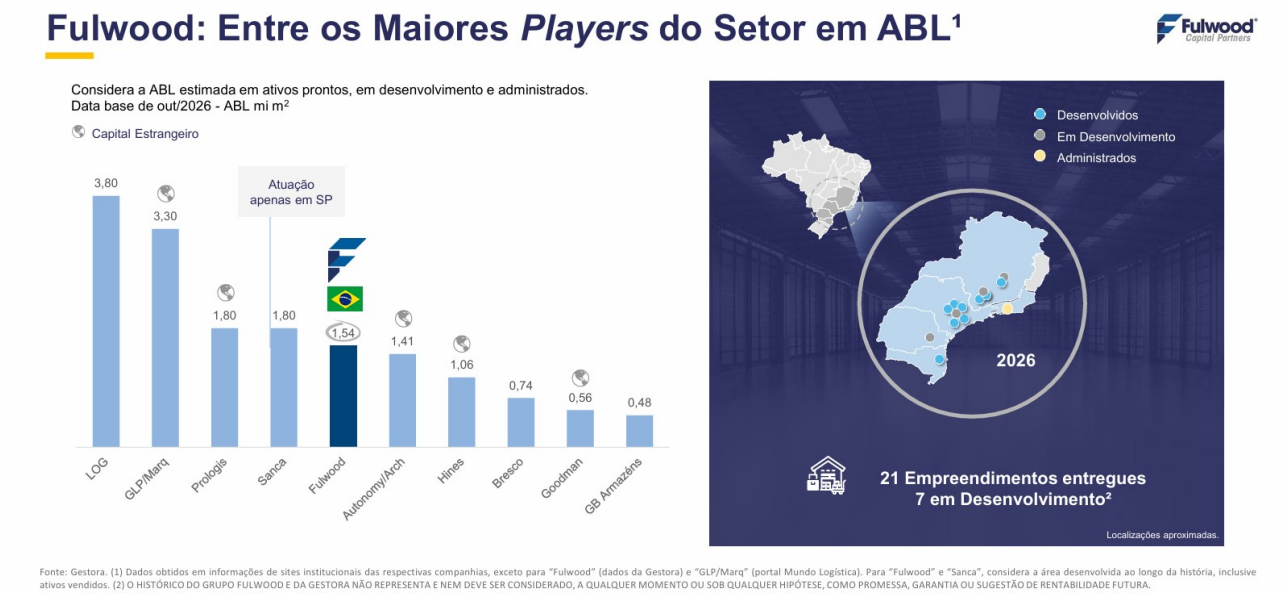
Fulwood Capital Partners

Braço de gestão de recursos do Grupo Fulwood, criado para abrir à estrutura do mercado de capitais o mesmo modelo de investimento em logística que o Grupo já executa há três décadas com investidores próprios.



D4Sign 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

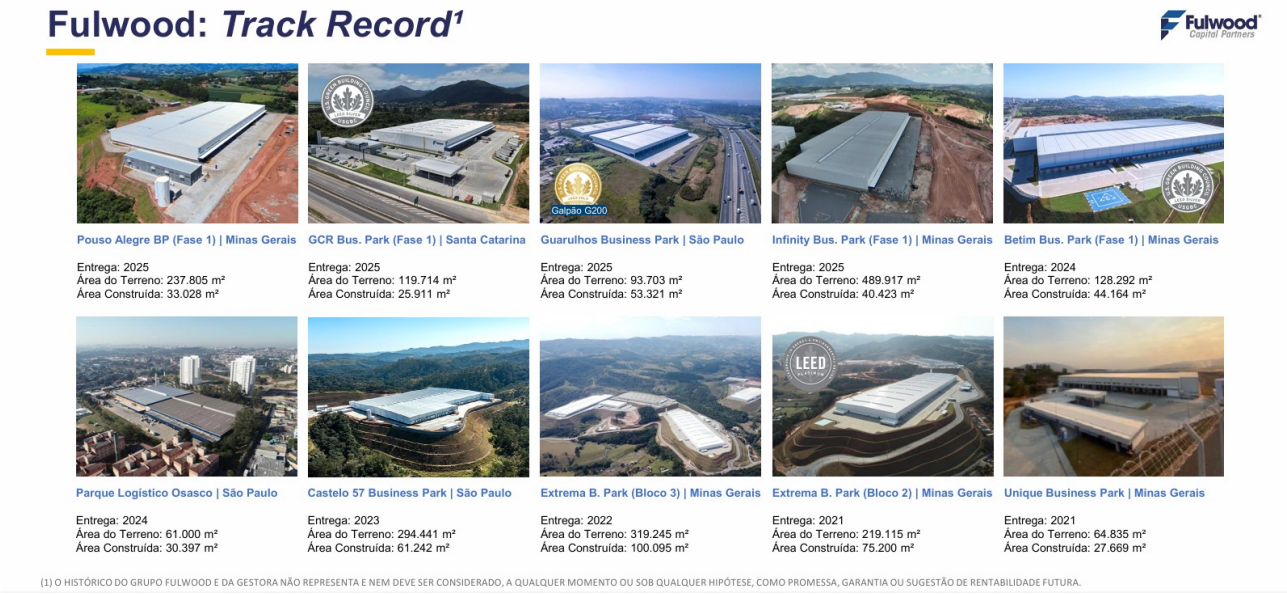
3.2 FULWOOD ENTRE OS MAIORES PLAYERS DO SETOR EM ABL



Fonte: Gestora. (1) Dados obtidos em informações de sites institucionais das respectivas companhias, exceto para "Fulwood" (dados da Gestora) e "GLP/Marq" (portal Mundo Logística). Para "Fulwood" e "Sanca", considera a área desenvolvida ao longo da história, inclusive ativos vendidos. (2) O HISTÓRICO DO GRUPO FULWOOD E DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Em 2026, o Grupo soma **21 empreendimentos entregues e 7 em desenvolvimento**, concentrados no eixo SP, MG, SC e PR.

3.3 TRACK RECORD



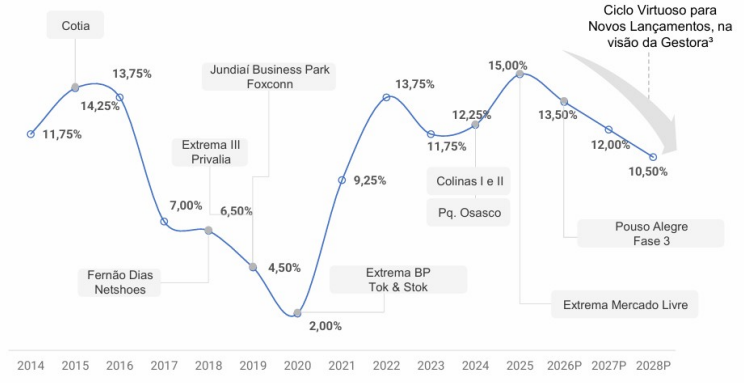
(1) O HISTÓRICO DO GRUPO FULWOOD E DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

3.4 HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS E TAXA SELIC

O Grupo realizou **8 desinvestimentos nos últimos 9 anos, com ~R$ 860 milhões de valor total de venda** e, na visão da gestora, a trajetória projetada de queda de juros representa, um "ciclo virtuoso para novos lançamentos".

D4Sign 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Histórico de Desinvestimentos e Taxa Selic¹



(1) O HISTÓRICO DO GRUPO FULWOOD E DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. (2) Fonte: Banco Central do Brasil – meta Selic definida na última reunião do Copom de cada ano; projeções de 2026 a 2028 (2026P a 2028P) com base no Boletim Focus – Relatório de Mercado de 02/10/2026; (3) AS PROJEÇÕES APRESENTADAS SÃO BASEADAS EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.



3.5 RETORNOS HISTÓRICOS PARA OS INVESTIDORES

Os resultados são calculados com base nos valores investidos por investidores terceiros em projetos incorporados pelo Grupo Fulwood, até o momento do seu primeiro desinvestimento.

Retornos Históricos para os Investidores¹

Considerações	Ativos Desinvestidos Investidores Fulwood²				
Ativo	Fernão Dias Netshoes	Extrema III Privália	Extrema BP TokStok	Parque Log Osasco	Extrema Meli FW5
% investidor	49%	71%	64%	19%	50%
Investimento – R$ mi	18	27	83	13	125
Período Investimento	Jan 2014 Nov 2019	Nov 2017 Jan 2019	Fev 2019 Dez 2020	Ago 2020 Nov 2024	Set 2020 Dez 2025
Yield on Cost Bruto - %	28%	19%	15%	9%	12%
TIR Bruta a.a. - %³	23%	89%	60%	16%	18%
VAR. Selic p.p.	-5,50 p.p.	-1,00 p.p.	-4,50 p.p.	+9,25 p.p.	+13,00 p.p.

(1) A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. (2) Os resultados apresentados na tabela são todos calculados com base nos valores investidos por investidores terceiros em projetos incorporados pelo Grupo Fulwood, até o momento do seu primeiro desinvestimento; (3) a TIR Bruta é anterior a tributos e despesas, foi calculada pela Gestora, com base em dados gerenciais não auditados, ou auferida por informações públicas em Fatos Relevantes publicados pelos vendedores/compradores. Para Extrema Meli FW5, a TIR considera valor de saída estimado pela Gestora com base no cap rate divulgado para a venda do portfólio do RBR Log ao XPLG11.

D4Sign 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

3.6 EQUIPE E GOVERNANÇA DE INVESTIMENTOS



Gilson Schilis – CEO & Fundador

Formado em Administração de Empresas pela FAAP. Iniciou sua carreira como auditor na Ernst & Young, e posteriormente na Abril S/A. Em 1991, fundou a Injepet Embalagens, indústria de garrafas PET, vendida após nove anos para a canadense Amcor, onde assumiu a presidência do conselho de administração por dois anos e meio. Fundou o grupo Fulwood em 1996, acreditando no crescimento do setor de galpões e condomínios logístico-industriais. Ao longo de sua trajetória como CEO, liderou a consolidação de um portfólio com mais de 1.500.000 m² entre áreas efetivamente construídas, em desenvolvimento e na administração de propriedades logísticas.

Mariana Viotti – Diretora Financeira

Formada em Engenharia Química pela FAAP, com cursos de especialização em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e em Finanças e Economia, realizados no UBS (Suíça) e no Citibank (Nova York). Iniciou sua trajetória profissional em 2007 no departamento de Suprimentos da Corn Products Brasil (Ingredion). Em 2008, passou a integrar a Fulwood, onde participou e coordenou o desenvolvimento de mais de 20 empreendimentos logísticos. Atua de forma estratégica na gestão das áreas administrativa, financeira e comercial, contribuindo para a estruturação e o crescimento da Companhia.

Fernando Schilis – Diretor Novos Negócios

Formado em Administração de Empresas pela FAAP. Iniciou sua trajetória profissional em 2010 na Hera Investimentos, corretora ligada à XP Investimentos. Em 2011, passou a integrar o time da Fulwood, atuando inicialmente nas áreas de Relações com Investidores, Property Management e Gestão de Facilities. Atualmente, é diretor das áreas Comercial e de Novos Negócios, sendo responsável pelo desenvolvimento estratégico do portfólio e relacionamento com clientes e parceiros.

Felipe Ribeiro – Diretor de Gestão

Graduado em Engenharia Civil, com pós-graduação em Finanças Corporativas pela FGV/RJ, além de ser detentor da certificação ANBIMA – CGE. Iniciou sua trajetória profissional na área de construção civil, e ingressou no mercado imobiliário institucional por meio do programa de trainee da CBRE, onde atuou por 7 anos, tendo atuado na sequência como Gestor de FIIs na Rio Bravo, por 5 anos. Desde 2026 atua como Diretor de Gestão na Fulwood Capital Partners, sendo responsável pela definição e execução das políticas de investimento, supervisão da gestão

D4Sign 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

de carteiras e participação nos processos decisórios estratégicos relacionados à estruturação e gestão de veículos de investimento imobiliário.

Lucas Maio – Diretor Compliance

Graduado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, com especializações em Direito Imobiliário Empresarial e em Compliance Empresarial, além de ser detentor da Certificação Profissional de Compliance Anticorrupção (CPC-A). Possui 19 anos de experiência, sendo 13 na área jurídica/compliance, com passagens pela GR Properties e pela HSI Investimentos, tendo atuado na sequência como Gerente Jurídico e Diretor de Compliance na ARC Capital e, por 6 anos, como Sócio e Diretor Jurídico, de Compliance e Riscos na Alianza Investimentos. Desde 2026 atua como Diretor Jurídico na Fulwood Capital Partners, sendo responsável pelos assuntos regulatórios e de compliance da gestora e dos veículos sob gestão.

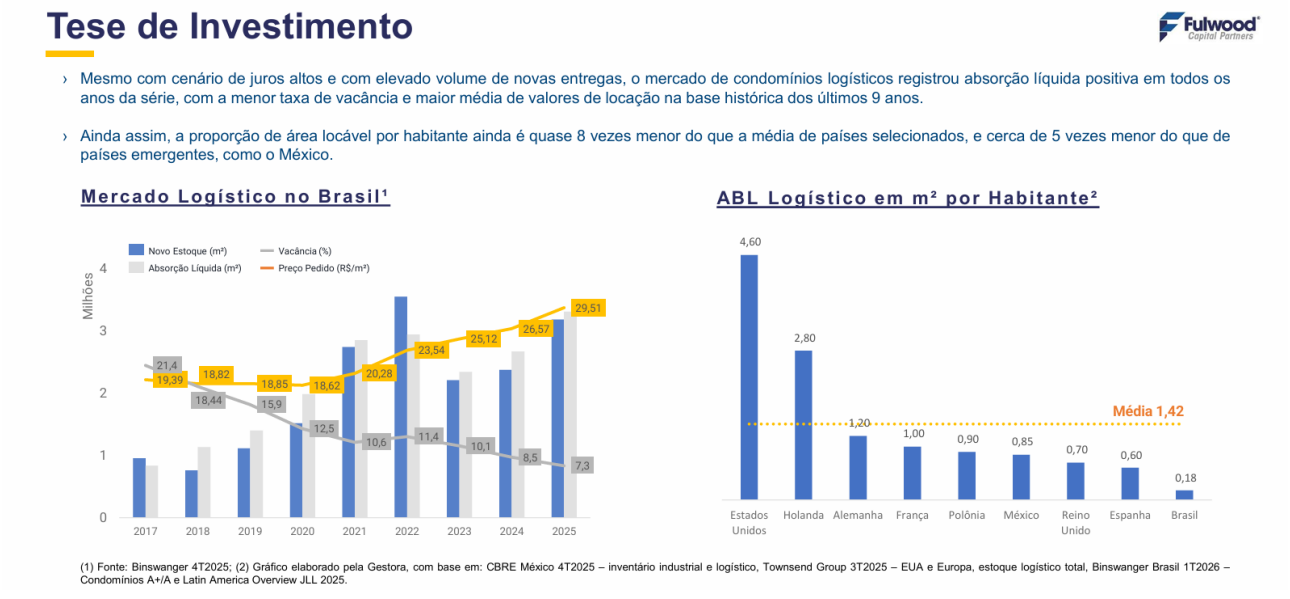
Leandro Caputo – Coordenador

Possui 19 anos de experiência no setor imobiliário, com atuação focada em controladoria, planejamento financeiro e suporte estratégico à tomada de decisão. Ao longo de sua carreira, acumulou passagens por diferentes empresas do setor, com atuação em gestão financeira aplicada a empreendimentos imobiliários e logísticos. Atualmente, atua como Diretor de Controladoria, sendo responsável pela estruturação de processos financeiros, acompanhamento de resultados e apoio à estratégia de crescimento da Companhia, com interface com as áreas de negócios e liderança executiva.

4. Pipeline e Fundamentos das Operações

4.1 TESE DE INVESTIMENTO – MERCADO LOGÍSTICO NO BRASIL

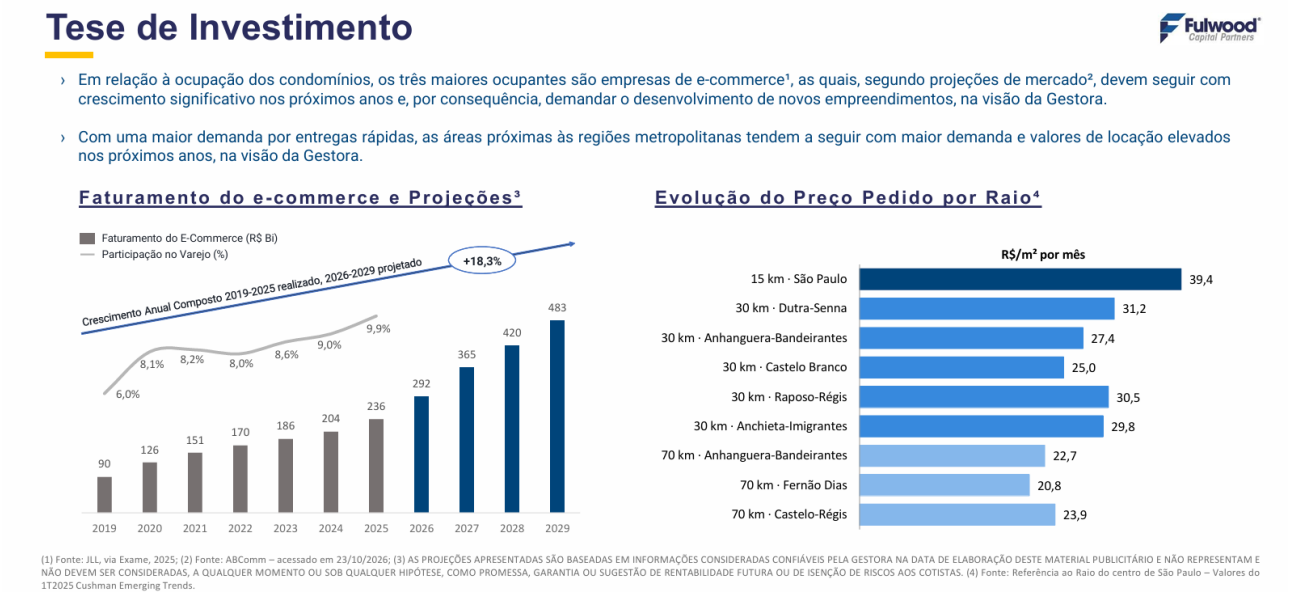
- Mesmo com cenário de juros altos e com elevado volume de novas entregas, o mercado de condomínios logísticos registrou **absorção líquida positiva**, com a menor taxa de vacância e a maior média de valores de locação na base histórica dos últimos 9 anos.
- Ainda assim, a proporção de área locável por habitante é **quase 8 vezes menor** do que a média de países selecionados, e cerca de **5 vezes menor** do que a de países emergentes, como o México.



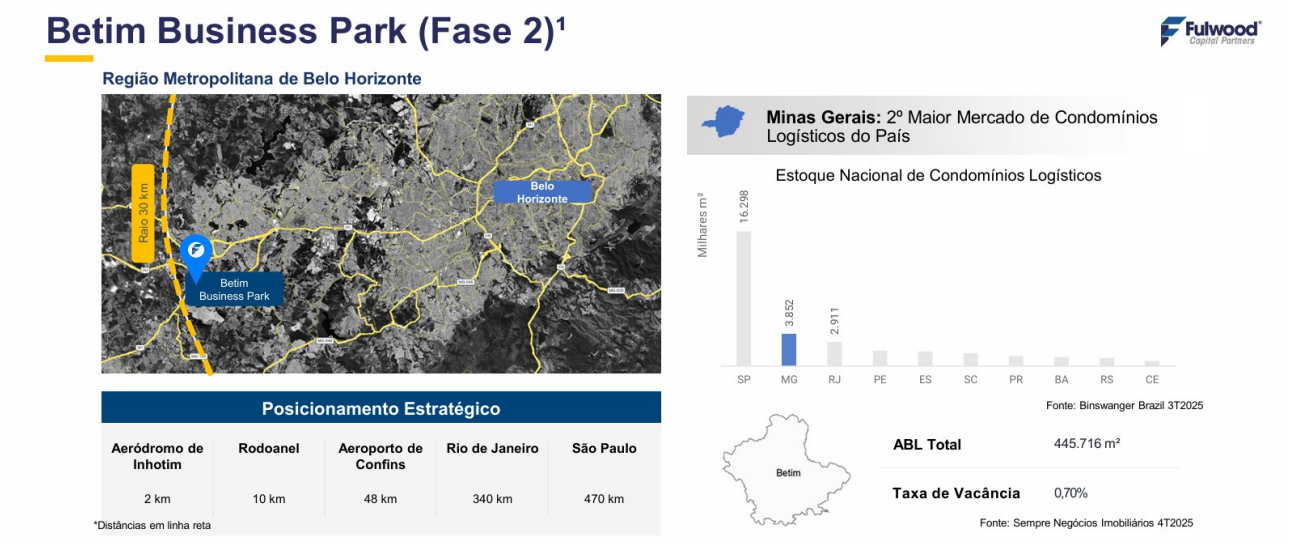
D4Sign 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

4.2 TESE DE INVESTIMENTO – E-COMMERCE E LOCALIZAÇÃO

- Em relação à ocupação dos condomínios, **os três maiores ocupantes são empresas de e-commerce**, as quais, segundo projeções de mercado, devem seguir com crescimento significativo nos próximos anos e, por consequência, demandar o desenvolvimento de novos empreendimentos, na visão da Gestora.
- Com uma maior demanda por entregas rápidas, as áreas próximas às regiões metropolitanas tendem a seguir com maior demanda e valores de locação elevados nos próximos anos, na visão da Gestora.



4.3 PIPELINE: BETIM BUSINESS PARK – FASE 2



D4Sign 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Betim Business Park (Fase 2)[1]



Fase 1 Concluída – 100% Locada[2]



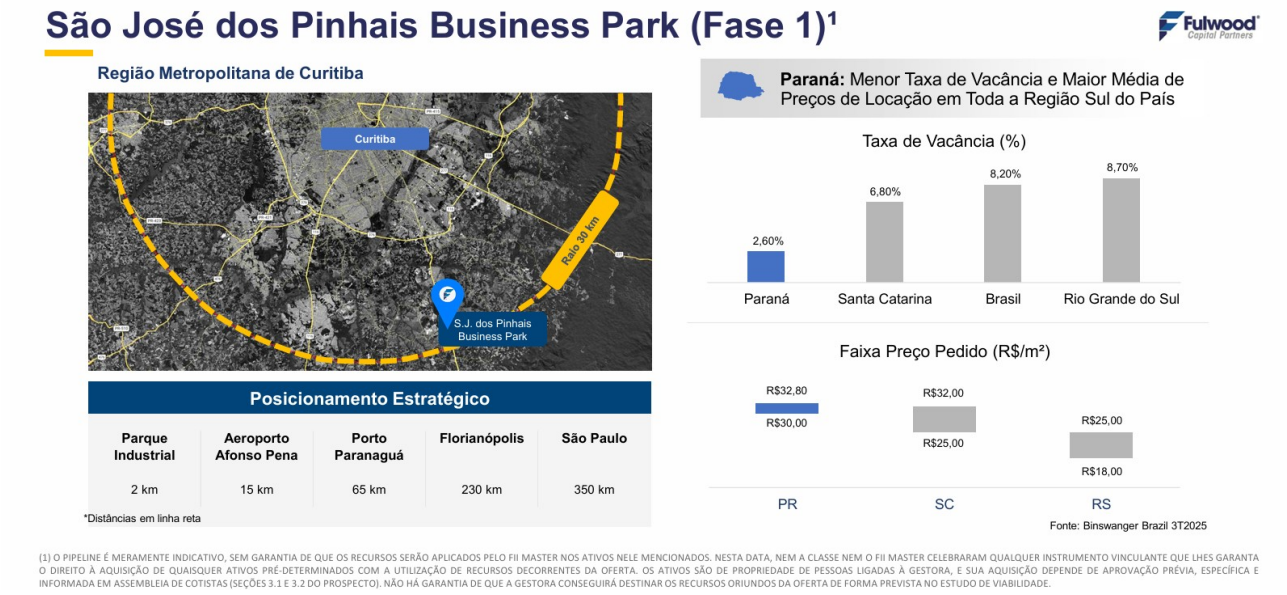
ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO FII
39.214,38 m²	90,16%

PRAZO DE OBRA[3]	LOCAÇÃO ESTIMADA[4]	CLASSIFICAÇÃO[5]
~12 Meses	R$ 30/m²	AAA

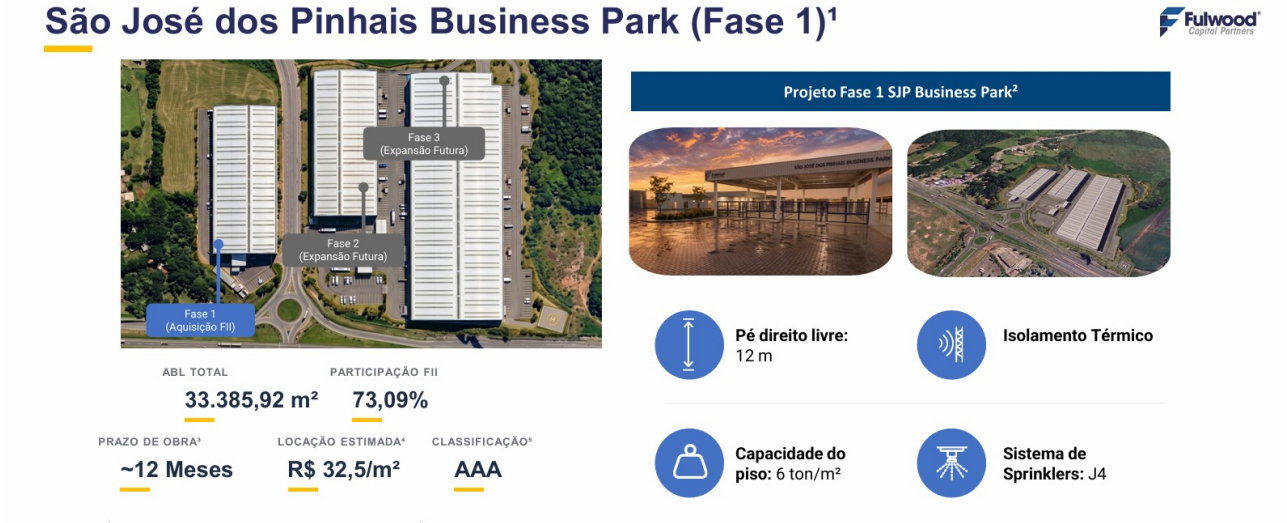
(1) O PIPELINE É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. OS ATIVOS SÃO DE PROPRIEDADE DE PESSOAS LIGADAS À GESTORA, E SUA AQUISIÇÃO DEPENDE DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA DE COTISTAS (SEÇÕES 3.1 E 3.2 DO PROSPECTO). NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. (2) Imagens meramente ilustrativas, que podem não corresponder a ativos integrantes ou a serem integrados à carteira do FII Master. (3) Prazo de obra estimado pela Gestora e com base em proposta recebida de construtora; (4) Valor de locação estimado pela Gestora; (5) Classificação na visão da Gestora.

D4Sign 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

4.4 PIPELINE: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS BUSINESS PARK – FASE 1



(1) O PIPELINE É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. OS ATIVOS SÃO DE PROPRIEDADE DE PESSOAS LIGADAS À GESTORA, E SUA AQUISIÇÃO DEPENDE DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA DE COTISTAS (SEÇÕES 3.1 E 3.2 DO PROSPECTO). NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.



(1) O PIPELINE É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. OS ATIVOS SÃO DE PROPRIEDADE DE PESSOAS LIGADAS À GESTORA, E SUA AQUISIÇÃO DEPENDE DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA DE COTISTAS (SEÇÕES 3.1 E 3.2 DO PROSPECTO). NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. (2) Imagens meramente ilustrativas, que podem não corresponder a ativos integrantes ou a serem integrados à carteira do FII Master. (3) Prazo de obra estimado pela Gestora, com base em proposta recebida de construtora, pendente da aprovação final para construção. O projeto já possui licença para início da terraplenagem; (4) Valor de locação estimado pela Gestora; (5) Classificação na visão da Gestora.

5. Estudo de Viabilidade e Sensibilidade

5.1 ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

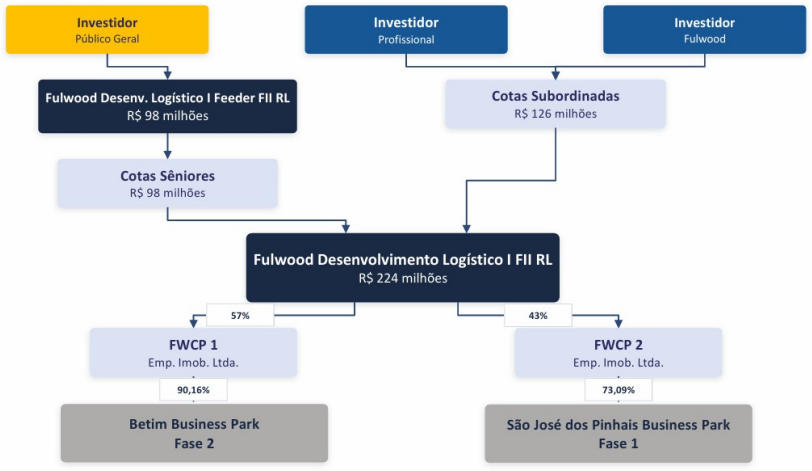
A operação funciona em dois níveis *(estrutura feeder/master)*:

- O **Investidor Público Geral** investe no **Fulwood Desenvolvimento Logístico I Feeder FII RL** (objeto desta Oferta), com **R$ 98 milhões**. A Classe aplica, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido em Cotas Seniores do FII Master.
- As **Cotas Sêniores** (R$ 98 milhões) são subscritas no **Fulwood Desenvolvimento Logístico I FII RL (FII Master)**, cujo patrimônio inicial é de **R$ 224 milhões**.

D4Sign 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

- O **Investidor Profissional** e o **Investidor Fulwood** subscrevem as **Cotas Subordinadas** do FII Master (R$ 126 milhões), em oferta própria destinada exclusivamente a investidores profissionais.
- O FII Master participa de duas sociedades de propósito específico: a **FWCP 1 Emp. Imob. Ltda. (57%)**, que detém 90,16% do **Betim Business Park – Fase 2**, e a **FWCP 2 Emp. Imob. Ltda. (43%)**, que detém 73,09% do **São José dos Pinhais Business Park – Fase 1**.

Estrutura da Operação[1]



(1) O PIPELINE É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. OS ATIVOS SÃO DE PROPRIEDADE DE PESSOAS LIGADAS À GESTORA, E SUA AQUISIÇÃO DEPENDE DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA DE COTISTAS (SEÇÕES 3.1 E 3.2 DO PROSPECTO). NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

D4Sign 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

5.2 COTA SÊNIOR: MECANISMOS DE PROTEÇÃO

Cota Sênior: Mecanismos de Proteção[1]

Cash Sweep

1. O objetivo do FII Master está no desenvolvimento dos ativos, locação e venda do portfólio com ganho de capital em um prazo de até 4 anos.
2. Os ativos podem ser vendidos juntos ou separadamente, havendo o mecanismo chamado de *cash sweep*, com objetivo de destinar todo o resultado auferido para pagamento aos cotistas.
3. Assim, ao vender os ativos, o FII Master não poderá reinvestir os valores recebidos, mas sim devolver o capital.

Valor dos Ativos

Subordinação: +56%

Valor das Cotas Sêniores **R$ 98 milhões** / Patrimônio inicial do FII Master **R$ 224 milhões** = Participação Sênior no PL **44%**

Valor das Cotas Sêniores **R$ 98 milhões** / Projeção Valor de Mercado[2] (Ativos Prontos e 100% Locados) **R$ 278 milhões** = Razão Sênior / Ativos (LTV) **35%**

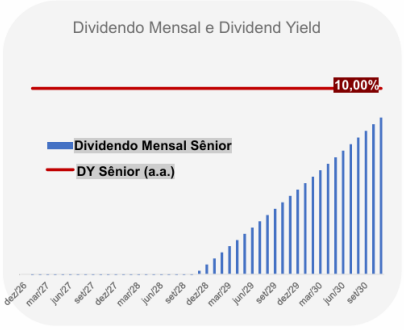
(1) A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE E O FII MASTER NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. (2) Valor do portfólio estimado pela Gestora, considerando cap rate de 8,00% a.a.

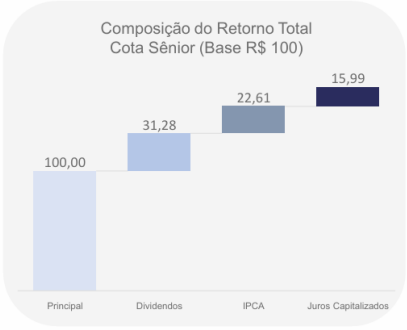
5.3 DINÂMICA DAS COTAS SÊNIORES

Dinâmica das Cotas Sêniores[1]

- O valor da cota patrimonial tende a aumentar com o tempo, à medida que esta cota é corrigida pelo IPCA mensal e não paga custos da oferta e do FII Master.
- Após o período de carência está previsto o início da distribuição dos dividendos. Como o valor da cota patrimonial tende a aumentar com a inflação, o valor nominal pago em dividendos também tende a aumentar no tempo, buscando manter o *dividend yield* de 10,0% a.a.
- Com a venda dos ativos, prevista em até 4 anos, a expectativa é que o investidor também receba o principal, com o IPCA Acumulado.
- Durante o período de carência, a rentabilidade-alvo de IPCA + 10% a.a. é capitalizada e maximiza o valor total a ser recebido pelo investidor.







(1) A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Critérios (premissas do estudo de viabilidade da Gestora): rentabilidade-alvo da cota sênior de IPCA + 10,0% a.a., com IPCA projetado de 5,01% a.a.; carência de 18 meses, com capitalização da rentabilidade no período; custos da oferta, taxa de administração (0,2% a.a.), taxa de gestão (1,0% a.a.) e despesas gerais (0,3% a.a.) suportados pelas cotas subordinadas; venda dos ativos no mês 48, com cap rate de saída de 8,00% a.a.; rentabilidade apresentada para investidor pessoa física, conforme premissa de tributação adotada pela Gestora.

D4Sign 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

5.4 COTA SÊNIOR: DIFERENCIAIS DA ESTRUTURA

Cota Sênior: Diferenciais da Estrutura[1]

- **Expectativa de 4 anos para devolução do capital**. Principal + inflação acumulada e dividendos capitalizados no período.
- Na visão da Gestora, o fluxo da cota sênior funciona como **dinâmica semelhante à de Renda Fixa, com rentabilidade alvo** de IPCA + 10,0% a.a.
- **Correção pela inflação**. A rentabilidade-alvo de 10,0% é em termos reais, ou seja, os resultados esperados crescem no tempo de acordo com a inflação.
- Estrutura desenhada para capturar o **efeito dos juros compostos**. A capitalização dos dividendos durante a carência **aumenta o valor total esperado pelo investidor**.
- A cota sênior representa 44% do total do FII Master, ou seja, tem um **"colchão" de subordinação de 56%** das cotas subordinadas.
- **A cota sênior será "dona" dos ativos logísticos**. Isso significa que o FII Master já nasce **com participação nos empreendimentos, por meio de SPEs**, sendo esta cota sênior a preferencial no recebimento dos resultados operacionais dos projetos.
- **Em valor de mercado o LTV (*Loan-to-value*) da cota sênior é de cerca de 35%, na visão da Gestora**, considerando o valor de mercado dos ativos prontos. Ou seja, após construídos, os empreendimentos somariam quase 3 vezes o valor das cotas sêniores.
- **A cota sênior não paga custos da oferta**. O investidor recebe o dividendo mensal (após carência) e vê sua cota sendo acrescida com a inflação do período. **As cotas subordinadas absorvem primeiro as eventuais remarcações, até o limite de seu valor**.

(1) A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE E O FII MASTER NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

5.5 FLUXO DE CAIXA DO FII MASTER

Fluxo de Caixa do FII Master[1]

Investimentos	Estruturação
FII Master	**(224.000.000)**
Aquisições e Obras	(207.357.262)
Tributos e Registros	(5.976.829)
Estruturação e Distribuição	(6.671.766)
Caixa Inicial	(3.994.143)

Fluxo de Caixa (R$)		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
Fluxo de Caixa Operacional		**5.939.246**	**21.793.212**	**22.511.471**	**24.404.278**
Geração Operacional dos Ativos		(262.929)	23.358.817	24.529.094	25.758.002
Taxa Administração e Gestão		(2.464.629)	(2.860.027)	(2.951.897)	(3.027.950)
Demais Receitas/Despesas		8.666.804	1.294.421	934.273	1.674.227
Venda dos Ativos					**333.095.869**
Saldo de Caixa					**10.000.370**
Fluxo de Caixa (R$)	**(224.000.000)**	**5.939.246**	**21.793.212**	**22.511.471**	**367.500.517**
Cota Sênior	**(98.000.000)**	**-**	**5.834.187**	**12.105.028**	**148.548.815**
Cota Subordinada A		**-**	**15.892.043**	**10.406.443**	**135.061.189**
Taxa de Performance		-	-	-	(8.494.939)
Cota Subordinada A (Após Pfee)	**(75.000.000)**	**-**	**15.892.043**	**10.406.443**	**126.566.250**
Cota Subordinada B		**-**	**-**	**-**	**83.890.513**
Taxa de Performance		-	-	-	(609.746)
Cota Subordinada B (Após Pfee)	**(51.000.000)**	**-**	**-**	**-**	**83.280.767**

Cap Rate de Saída: 8,00% a.a.
Saída: Mês 48

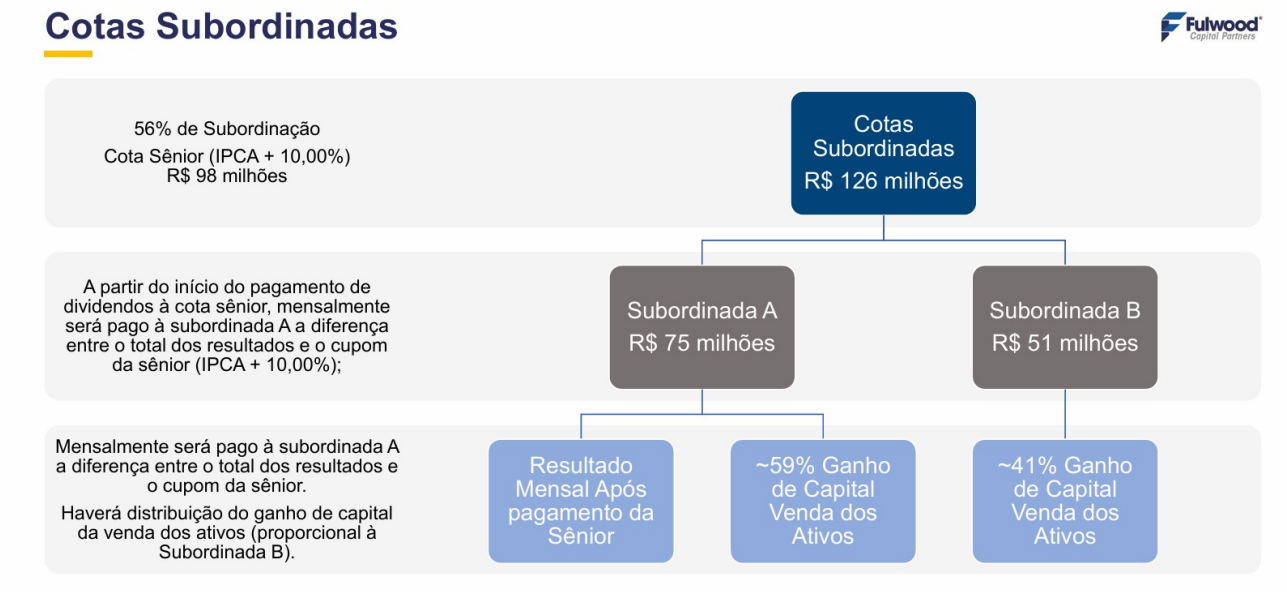
IPCA+ 10,0% a.a.
Cota Sênior[2]

22,8% a.a.
Cota Subordinada A[3]

(1) A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Critérios (premissas do estudo de viabilidade da Gestora): valores nominais, consolidados por ano; IPCA projetado de 5,01% a.a.; taxa de administração de 0,2% a.a., taxa de gestão de 1,0% a.a. e despesas gerais de 0,3% a.a.; custos da oferta suportados pelas cotas subordinadas; venda dos ativos no mês 48, com cap rate de saída de 8,00% a.a.; (2) TIR real da cota sênior, para investidor pessoa física, conforme premissa de tributação adotada pela Gestora; (3) TIR nominal da cota subordinada A, antes de impostos e após a taxa de performance.

D4Sign 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

5.6 COTAS SUBORDINADAS



5.7 COTA SUBORDINADA A: SENSIBILIDADE DE PRAZO E CAP RATE NA VENDA

Cota Subordinada A[1]

Sensibilidade de Prazo e Cap Rate na Venda (TIR Nominal)

› A tabela apresenta o retorno final das cotas subordinadas A, com a **venda dos ativos ocorrendo simultaneamente e após o pagamento da taxa de performance.**

Retorno Líquido (TIR Nominal)		Cap Rate (% a.a.)				
		7,50%	7,75%	8,00%	8,25%	8,50%
Mês de Venda	24	36,2%	33,5%	30,9%	28,4%	26,1%
	30	31,6%	**29,6%**	**27,6%**	**25,7%**	23,9%
	36	28,6%	**27,0%**	**25,4%**	**23,9%**	22,5%
	42	26,6%	**25,2%**	**23,9%**	**22,7%**	21,5%
	48	25,0%	23,9%	22,8%	21,7%	20,7%

(1) A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Critérios (premissas do estudo de viabilidade da Gestora): TIR nominal da cota subordinada A, antes de impostos e após a taxa de performance; venda simultânea dos ativos entre os meses 24 e 48, com cap rate de saída entre 7,50% e 8,50% a.a.; IPCA projetado de 5,01% a.a.; taxa de administração de 0,2% a.a., taxa de gestão de 1,0% a.a. e despesas gerais de 0,3% a.a.; custos da oferta suportados pelas cotas subordinadas.

Fonte: Elaborado pelo Gestor

6. Notas Gerais

A viabilidade financeira de uma captação de recursos para um Fundo Imobiliário está diretamente ligada com a capacidade do Gestor de investir tais recursos, sempre respeitando a Política de Investimentos do Fundo, bem como seu perfil de risco.

A RENTABILIDADE ESPERADA INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, TRATANDO-SE APENAS DE ANÁLISE DO GESTOR SOB A ÓTICA E PREMISSAS INDICADAS NO PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE AS QUAIS PODERÃO NÃO SE REALIZAR, NÃO EXISTINDO QUALQUER GARANTIA, POR PARTE DO GESTOR, QUANTO A OBTENÇÃO DA RENTABILIDADE ESPERADA.

D4Sign 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

As premissas adotadas neste Estudo de Viabilidade representam mera expectativa de rentabilidade do Fundo com base nos rendimentos das participações societárias para desenvolvimento imobiliário potencialmente adquiridos. O Estudo de Viabilidade não pretende estimar qualquer valorização no preço de mercado da cota do Fundo. Tal Estudo de Viabilidade não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento no Fundo.

São Paulo, 29 de outubro de 2026.

felipe.ribeiro@fulwoodcp.com.br
D4Sign
Felipe Rodrigues Ribeiro
Assinado

FULWOOD CAPITAL PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA

D4Sign 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

17 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 29 de October de 2026, 18:11:29

Viabilidade - FII Fulwood Feeder Betim-SJP Rev Final docx

Código do documento 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3

Assinaturas

Felipe Rodrigues Ribeiro
felipe.ribeiro@fulwoodcp.com.br
Assinou

Felipe Rodrigues Ribeiro

Eventos do documento

29 Oct 2026, 18:00:09
Documento 01a18976-33d1-7dd7-a116-4639ab54c2b3 **criado** por LUCAS AGUIAR MAIO (977b2579-d4d3-463a-aa84-45c467011051). Email:lucas.maio@fulwoodcp.com.br. - DATE_ATOM: 2026-10-29T18:00:09-03:00

29 Oct 2026, 18:08:05
Assinaturas **iniciadas** por LUCAS AGUIAR MAIO (977b2579-d4d3-463a-aa84-45c467011051). Email: lucas.maio@fulwoodcp.com.br. - DATE_ATOM: 2026-10-29T18:08:05-03:00

29 Oct 2026, 18:10:07
FELIPE RODRIGUES RIBEIRO **Assinou** - Email: felipe.ribeiro@fulwoodcp.com.br - IP: 177.117.238.96 (177-117-238-96.user.vivozap.com.br porta: 43486) - Documento de identificação informado: 903.769.512-49 - DATE_ATOM: 2026-10-29T18:10:07-03:00

Hash do documento original
(SHA256):15aa7a4ba7c0bdaf6a2b93e2b23b0f7259fa985b7e8033100029d7bd91c72827
(SHA512):e16548243361ea6a57c9d73f60903c29f0533149c372795cd1c6ee240674d7d3b75f45f6256a030945840720bb6969fa86c48c4cfb79ffc96f5d429c22b618b6

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign
Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL
Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração ("Procuração" ou "Procuração de Conflito de Interesses"), [*NOME*], [*nacionalidade*], [*profissão*], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {*OU}* [*RAZÃO SOCIAL*], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] ("OUTORGANTE"), na qualidade de Investidor da Oferta (conforme definidos no Prospecto) da **CLASSE ÚNICA DO FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 68.281.552/0001-59 ("Classe" ou "Fundo", respectivamente), administrada 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 para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, na qualidade de administradora ("Administradora"), e gerida pela **FULWOOD CAPITAL PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, 2º andar, conjunto 21, sala 2, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 57.274.715/0001-50, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários na categoria "gestor de recursos", por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 25.537, de 22 de julho de 2026, na qualidade de gestora ("Gestora"), nomeia e constitui [•] ("Procuradores"), nos termos do Anexo IV do "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fulwood Desenvolvimento Logístico I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" e/ou do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fulwood Desenvolvimento Logístico I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" (em conjunto e indistintamente, o "Prospecto"), outorgando-lhes os poderes para, isoladamente e em nome do **OUTORGANTE**:

(1) representar e votar em nome do **OUTORGANTE**, enquanto Cotista, na Assembleia de Conflito de Interesses (conforme abaixo definida), a ser realizada por meio de consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada, para **DELIBERAR** sobre as matérias descritas abaixo;

(2) assinar a manifestação de voto no âmbito da consulta formal referente à Assembleia de Conflito de Interesses, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o **OUTORGANTE** estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; e

(3) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) e (2) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO

A aquisição, a aplicação e a alienação, pelo **FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 68.281.456/0001-00 ("FII Master"), de ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31 e 32, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, dependerão de

aprovação prévia, específica e informada dos cotistas do FII Master, reunidos em assembleia de cotistas ("Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master").

Nesse sentido, após o encerramento da Oferta, a Administradora convocará Assembleia, a ser realizada por meio de consulta formal ("Assembleia de Conflito de Interesses"), para deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) aplicação, pela Classe, exclusivamente para fins de gestão de liquidez, nos termos do parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, em Ativos Financeiros de Liquidez que sejam (1) cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por suas Pessoas Ligadas; ou (2) operações compromissadas que tenham como contraparte a Administradora ou suas Pessoas Ligadas, até o limite de 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido; e

(b) orientação do voto a ser proferido pela Classe na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master sobre:

(i) aquisição, pelo FII Master, diretamente ou por meio de sociedades de propósito específico, dos ativos que compõem o pipeline indicativo descrito na Seção 3.1 do Prospecto, quais sejam: (1) participação correspondente a 100,00% (cem por cento) do capital social de sociedade de propósito específico que detenha ou venha a adquirir até 100% (cem por cento) da fração ideal do Galpão B do empreendimento Betim Business Park, objeto da matrícula nº 185.155 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim/MG, de propriedade da FW12 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 42.596.813/0001-36; e (2) participação correspondente a 100,00% (cem por cento) do capital social de sociedade de propósito específico que detenha ou venha a adquirir até 100% (cem por cento) da fração ideal do Galpão A do empreendimento São José dos Pinhais Business Park, objeto da matrícula nº 86.750 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR, da promitente compradora FW19 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 52.347.724/0001-00, sendo as referidas sociedades integrantes do grupo econômico da Gestora e consideradas Pessoas Ligadas à Gestora, nos termos do artigo 31, § 2º, inciso I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(ii) celebração, pelo FII Master ou pelas sociedades por ele investidas, de contratos de desenvolvimento, construção, gerenciamento de obras e/ou comercialização dos empreendimentos referidos no item "(i)" acima com a Fulwood S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.943.792/0001-30, ou sociedades integrantes do grupo econômico da Gestora e consideradas Pessoas Ligadas à Gestora, nos termos do artigo 31, caput e § 1º, inciso IV, e do artigo 32, inciso IV, alíneas "a" e "d", do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(iii) aquisição ou alienação, pelo FII Master, diretamente ou por meio de sociedades cujo único propósito seja o investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, de outros Imóveis do FII Master (conforme definidos na Seção 3.1 do Prospecto) que sejam de propriedade da Administradora, da Gestora, de suas Pessoas Ligadas, de veículos de investimento por elas administrados ou geridos ou de cotistas do FII Master titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) de seu patrimônio, ou que tenham tais pessoas como contraparte, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FII Master;

(iv) aplicação, pelo FII Master, exclusivamente para fins de gestão de liquidez, em (1) cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por suas Pessoas Ligadas; ou (2) títulos de renda fixa, inclusive certificados de depósito bancário, de emissão da Administradora ou de suas Pessoas Ligadas, até o limite de 100% (cem por

cento) do patrimônio líquido do FII Master; e

(v) aquiescência da Classe, nos termos do artigo 78, § 1º, inciso II, da parte geral da Resolução CVM 175 e do regulamento do FII Master, para que a Fulwood S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.943.792/0001-30, na qualidade de titular das cotas subordinadas B do FII Master, e os demais titulares de cotas subordinadas do FII Master que sejam a Gestora, seus sócios, diretores, empregados ou partes relacionadas possam votar nas assembleias de cotistas do FII Master, exceto nas deliberações sobre matérias em que tenham interesse conflitante com o do FII Master, inclusive aquelas referidas nos itens "(i)" a "(iv)" acima.

Os ativos e as operações referidos nos itens "(a)" e "(b)" acima são designados, em conjunto, "Ativos Conflitados".

Para os fins desta Procuração, consideram-se "Pessoas Ligadas", nos termos do artigo 31, § 2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, de eventual consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou de eventual consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens "(i)" e "(ii)" acima.

A aquisição, a aplicação e a alienação dos Ativos Conflitados deverão observar, cumulativamente, os critérios abaixo que sejam compatíveis com a natureza do respectivo ativo ("Critérios de Elegibilidade"):

Imóveis (itens "(b)(i)" e "(b)(iii)" acima):

(i) preço de aquisição não superior, ou preço de alienação não inferior, ao valor apurado em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente, contratada pela Administradora, nos termos do artigo 40, § 3º, e do Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(ii) conclusão satisfatória de auditoria jurídica do imóvel e, no caso de participação societária, da sociedade investida;

(iii) imóvel voltado a operações logísticas ou industriais, pronto ou em construção, em conformidade com a política de investimento do FII Master; e

(iv) no caso de participação societária, sociedade cujo único propósito seja o investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis.

Ativos de liquidez (itens "(a)" e "(b)(iv)" acima):

(i) cotas de fundos de investimento: fundos de renda fixa ou referenciados DI, com liquidez diária, sem cobrança de taxa de performance e com taxa de administração e de gestão não superior a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano; e

(ii) operações compromissadas: lastro exclusivamente em títulos públicos federais, liquidez diária e taxas compatíveis com as praticadas no mercado.

POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DA OFERTA, A ADMINISTRADORA CONVOCARÁ A ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, A SER REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL, PARA (I) DELIBERAR SOBRE A APLICAÇÃO DA CLASSE EM ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ EM SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES; E (II) ORIENTAR O VOTO DA CLASSE NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO FII MASTER, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

As matérias da Assembleia de Conflito de Interesses serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo, (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas, nos termos do artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Regulamento. Não poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses as pessoas indicadas no item 12.16 do Regulamento, inclusive a Administradora, a Gestora, seus sócios, diretores e empregados e as respectivas partes relacionadas, bem como o Cotista que tenha interesse conflitante com o da Classe no que se refere à matéria em deliberação.

Caso as matérias referidas no item "(b)" acima não sejam aprovadas, a Classe deverá votar contrariamente a tais matérias na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master, de modo que o FII Master somente poderá realizar as operações correspondentes se tais matérias forem aprovadas pelos demais cotistas do FII Master aptos a votar, nos termos da regulamentação aplicável e do regulamento do FII Master.

PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" E "RISCO DE GOVERNANÇA E DE CONFLITO DE INTERESSES NO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO NO FII MASTER" DO PROSPECTO.

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de Investidor, confere poderes específicos aos Procuradores para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES

A) Matéria "(a)": aplicação, pela Classe, exclusivamente para fins de gestão de liquidez, nos termos do parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, em Ativos Financeiros de Liquidez que sejam (1) cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por suas Pessoas Ligadas; ou (2) operações compromissadas que tenham como contraparte a Administradora ou suas Pessoas Ligadas, até o limite de 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido.

A Favor	**Contra**	**Abstenção**
☐	☐	☐

B) Matéria "(b)(i)": orientação do voto a ser proferido pela Classe na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master sobre aquisição, pelo FII Master, diretamente ou por meio de sociedades de propósito específico, dos ativos que compõem o pipeline indicativo descrito na Seção 3.1 do Prospecto, quais sejam: (1) participação correspondente a 100,00% (cem por cento) do capital social de sociedade de propósito específico que detenha ou venha a adquirir até 100% (cem por cento) da fração ideal do Galpão B do empreendimento Betim Business Park, objeto da matrícula nº 185.155 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim/MG, de propriedade da FW12 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 42.596.813/0001-36; e (2) participação correspondente a 100,00% (cem por cento) do capital social de sociedade de propósito específico que detenha ou venha a adquirir até 100% (cem por cento) da fração ideal do Galpão A do empreendimento São José dos Pinhais Business Park,

objeto da matrícula nº 86.750 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR, da promitente compradora FW19 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 52.347.724/0001-00, sendo as referidas sociedades integrantes do grupo econômico da Gestora e consideradas Pessoas Ligadas à Gestora, nos termos do artigo 31, § 2º, inciso I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A Favor	Contra	Abstenção
☐	☐	☐

C) Matéria "(b)(ii)": orientação do voto a ser proferido pela Classe na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master sobre celebração, pelo FII Master ou pelas sociedades por ele investidas, de contratos de desenvolvimento, construção, gerenciamento de obras e/ou comercialização dos empreendimentos referidos no item "(b)(i)" da seção "DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO" acima com a Fulwood S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.943.792/0001-30, ou sociedades integrantes do grupo econômico da Gestora e consideradas Pessoas Ligadas à Gestora, nos termos do artigo 31, caput e § 1º, inciso IV, e do artigo 32, inciso IV, alíneas "a" e "d", do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A Favor	Contra	Abstenção
☐	☐	☐

D) Matéria "(b)(iii)": orientação do voto a ser proferido pela Classe na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master sobre aquisição ou alienação, pelo FII Master, diretamente ou por meio de sociedades cujo único propósito seja o investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, de outros Imóveis do FII Master (conforme definidos na Seção 3.1 do Prospecto) que sejam de propriedade da Administradora, da Gestora, de suas Pessoas Ligadas, de veículos de investimento por elas administrados ou geridos ou de cotistas do FII Master titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) de seu patrimônio, ou que tenham tais pessoas como contraparte, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FII Master.

A Favor	Contra	Abstenção
☐	☐	☐

E) Matéria "(b)(iv)": orientação do voto a ser proferido pela Classe na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master sobre aplicação, pelo FII Master, exclusivamente para fins de gestão de liquidez, em (1) cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por suas Pessoas Ligadas; ou (2) títulos de renda fixa, inclusive certificados de depósito bancário, de emissão da Administradora ou de suas Pessoas Ligadas, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FII Master.

A Favor	Contra	Abstenção
☐	☐	☐

F) Matéria "(b)(v)": orientação do voto a ser proferido pela Classe na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master sobre aquiescência da Classe, nos termos do artigo 78, § 1º, inciso II, da parte geral da Resolução CVM 175 e do regulamento do FII Master, para que a Fulwood S.A., inscrita no CNPJ

sob o nº 17.943.792/0001-30, na qualidade de titular das cotas subordinadas B do FII Master, e os demais titulares de cotas subordinadas do FII Master que sejam a Gestora, seus sócios, diretores, empregados ou partes relacionadas possam votar nas assembleias de cotistas do FII Master, exceto nas deliberações sobre matérias em que tenham interesse conflitante com o do FII Master, inclusive aquelas referidas nos itens "(b)(i)" a "(b)(iv)" da seção "DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO" acima.

A Favor	**Contra**	**Abstenção**
☐	☐	☐

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A Procuração de Conflito de Interesses será disponibilizada pelo Coordenador Líder ao Investidor por meio de sua plataforma eletrônica e poderá ser outorgada **DE FORMA FACULTATIVA PELO INVESTIDOR, SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA DE QUE O INVESTIDOR SE TORNE COTISTA**, conferindo poderes para que os Procuradores o representem e votem em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses sobre as matérias descritas no Prospecto. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada à Administradora, à Gestora ou a partes a elas vinculadas, nem a Cotista que detenha participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe ou do FII Master, ou às respectivas Pessoas Ligadas. A Procuração de Conflito de Interesses conterá orientação de voto, permitindo que o Cotista concorde, discorde ou se abstenha em relação a cada uma das matérias da Assembleia de Conflito de Interesses.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

(A) O **OUTORGANTE** declara, para todos os fins, que, previamente à outorga da presente Procuração, teve acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, constantes do Prospecto, do "Manual de Orientação de Voto", que integra o Anexo V do Prospecto, e dos demais documentos da Oferta.

(B) A Procuração de Conflito de Interesses não terá caráter perene e será válida apenas para a Assembleia de Conflito de Interesses. Havendo alteração significativa na composição de Cotistas ou no Patrimônio Líquido da Classe, poderá ser necessária a ratificação, em nova Assembleia de Cotistas, das deliberações anteriormente aprovadas.

(C) A Procuração de Conflito de Interesses, caso outorgada pelo Investidor, poderá ser revogada unilateralmente, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo até a data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante comunicação encaminhada por correio eletrônico para assembleias.dsf@bancodaycoval.com.br e adm.fii@bancodaycoval.com.br, ou por outros canais de relacionamento com a Administradora disponíveis aos Cotistas.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula, tanto no singular quanto no plural, têm o significado a eles atribuído no Regulamento, no Prospecto e/ou nos demais documentos da Oferta.

[Local], [dia] de [mês] de [•].

[*nome do Investidor PJ*]

_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

{OU}

_____

[*nome do Investidor PF*]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO V

MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES DA CLASSE ÚNICA DO FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA QUE TRATARÁ DA APLICAÇÃO DA CLASSE EM ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ EM SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O **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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, na qualidade de administradora ("Administradora") da **CLASSE ÚNICA DO FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 68.281.552/0001-59 ("Classe" ou "Fundo", respectivamente), gerida pela **FULWOOD CAPITAL PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, 2º andar, conjunto 21, sala 2, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 57.274.715/0001-50, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários na categoria "gestor de recursos", por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 25.537, de 22 de julho de 2026, na qualidade de gestora ("Gestora"), vem, por meio do presente manual de orientação de voto ("Manual de Orientação de Voto"), que integra o Anexo V do Prospecto (conforme abaixo definido), oferecer orientação para o exercício de voto na Assembleia de Conflito de Interesses (conforme abaixo definida).

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Orientação de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula, tanto no singular quanto no plural, têm o significado a eles atribuído no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fulwood Desenvolvimento Logístico I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" e/ou no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fulwood Desenvolvimento Logístico I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" (em conjunto e indistintamente, o "Prospecto") e/ou no Regulamento.

Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses

POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DA OFERTA, A ADMINISTRADORA CONVOCARÁ A ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, A SER REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL, PARA (I) DELIBERAR SOBRE A APLICAÇÃO DA CLASSE EM ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ EM SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES; E (II) ORIENTAR O VOTO DA CLASSE NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO FII MASTER, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses

A aquisição, a aplicação e a alienação, pelo FII Master, de ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31 e 32, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, dependerão de aprovação prévia, específica e informada dos cotistas do FII Master, reunidos em assembleia de cotistas ("Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master").

Nesse sentido, após o encerramento da Oferta, a Administradora convocará Assembleia, a ser

realizada por meio de consulta formal ("Assembleia de Conflito de Interesses"), para deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) aplicação, pela Classe, exclusivamente para fins de gestão de liquidez, nos termos do parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, em Ativos Financeiros de Liquidez que sejam (1) cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por suas Pessoas Ligadas; ou (2) operações compromissadas que tenham como contraparte a Administradora ou suas Pessoas Ligadas, até o limite de 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido; e

(b) orientação do voto a ser proferido pela Classe na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master sobre:

(i) aquisição, pelo FII Master, diretamente ou por meio de sociedades de propósito específico, dos ativos que compõem o pipeline indicativo descrito na Seção 3.1 do Prospecto, quais sejam: (1) participação correspondente a 100,00% (cem por cento) do capital social de sociedade de propósito específico que detenha ou venha a adquirir até 100% (cem por cento) da fração ideal do Galpão B do empreendimento Betim Business Park, objeto da matrícula nº 185.155 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim/MG, de propriedade da FW12 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 42.596.813/0001-36; e (2) participação correspondente a 100,00% (cem por cento) do capital social de sociedade de propósito específico que detenha ou venha a adquirir até 100% (cem por cento) da fração ideal do Galpão A do empreendimento São José dos Pinhais Business Park, objeto da matrícula nº 86.750 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR, da promitente compradora FW19 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 52.347.724/0001-00, sendo as referidas sociedades integrantes do grupo econômico da Gestora e consideradas Pessoas Ligadas à Gestora, nos termos do artigo 31, § 2º, inciso I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(ii) celebração, pelo FII Master ou pelas sociedades por ele investidas, de contratos de desenvolvimento, construção, gerenciamento de obras e/ou comercialização dos empreendimentos referidos no item "(i)" acima com a Fulwood S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.943.792/0001-30, ou sociedades integrantes do grupo econômico da Gestora e consideradas Pessoas Ligadas à Gestora, nos termos do artigo 31, caput e § 1º, inciso IV, e do artigo 32, inciso IV, alíneas "a" e "d", do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(iii) aquisição ou alienação, pelo FII Master, diretamente ou por meio de sociedades cujo único propósito seja o investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, de outros Imóveis do FII Master (conforme definidos na Seção 3.1 do Prospecto) que sejam de propriedade da Administradora, da Gestora, de suas Pessoas Ligadas, de veículos de investimento por elas administrados ou geridos ou de cotistas do FII Master titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) de seu patrimônio, ou que tenham tais pessoas como contraparte, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FII Master;

(iv) aplicação, pelo FII Master, exclusivamente para fins de gestão de liquidez, em (1) cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por suas Pessoas Ligadas; ou (2) títulos de renda fixa, inclusive certificados de depósito bancário, de emissão da Administradora ou de suas Pessoas Ligadas, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FII Master; e

(v) aquiescência da Classe, nos termos do artigo 78, § 1º, inciso II, da parte geral da Resolução CVM 175 e do regulamento do FII Master, para que a Fulwood S.A., inscrita no CNPJ

sob o nº 17.943.792/0001-30, na qualidade de titular das cotas subordinadas B do FII Master, e os demais titulares de cotas subordinadas do FII Master que sejam a Gestora, seus sócios, diretores, empregados ou partes relacionadas possam votar nas assembleias de cotistas do FII Master, exceto nas deliberações sobre matérias em que tenham interesse conflitante com o do FII Master, inclusive aquelas referidas nos itens "(i)" a "(iv)" acima.

Os ativos e as operações referidos nos itens "(a)" e "(b)" acima são designados, em conjunto, "Ativos Conflitados".

Para os fins deste Manual de Orientação de Voto, consideram-se "Pessoas Ligadas", nos termos do artigo 31, § 2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, de eventual consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou de eventual consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens "(i)" e "(ii)" acima.

A aquisição, a aplicação e a alienação dos Ativos Conflitados deverão observar, cumulativamente, os critérios abaixo que sejam compatíveis com a natureza do respectivo ativo ("Critérios de Elegibilidade"):

Imóveis (itens "(b)(i)" e "(b)(iii)" acima):

(i) preço de aquisição não superior, ou preço de alienação não inferior, ao valor apurado em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente, contratada pela Administradora, nos termos do artigo 40, § 3º, e do Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(ii) conclusão satisfatória de auditoria jurídica do imóvel e, no caso de participação societária, da sociedade investida;

(iii) imóvel voltado a operações logísticas ou industriais, pronto ou em construção, em conformidade com a política de investimento do FII Master; e

(iv) no caso de participação societária, sociedade cujo único propósito seja o investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis.

Ativos de liquidez (itens "(a)" e "(b)(iv)" acima):

(i) cotas de fundos de investimento: fundos de renda fixa ou referenciados DI, com liquidez diária, sem cobrança de taxa de performance e com taxa de administração e de gestão não superior a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano; e

(ii) operações compromissadas: lastro exclusivamente em títulos públicos federais, liquidez diária e taxas compatíveis com as praticadas no mercado.

PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" E "RISCO DE GOVERNANÇA E DE CONFLITO DE INTERESSES NO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO NO FII MASTER" DO PROSPECTO.

Impedimentos de voto na Assembleia de Conflito de Interesses

Não poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses as pessoas indicadas no item 12.16 do Regulamento, inclusive a Administradora, a Gestora, seus sócios, diretores e empregados e as respectivas partes relacionadas, bem como o Cotista que tenha interesse conflitante com o da Classe no que se refere à matéria em deliberação.

Quórum de deliberação

As matérias da Assembleia de Conflito de Interesses serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo, (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas, nos termos do artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Regulamento.

Caso as matérias referidas no item "(b)" acima não sejam aprovadas, a Classe deverá votar contrariamente a tais matérias na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master, de modo que o FII Master somente poderá realizar as operações correspondentes se tais matérias forem aprovadas pelos demais cotistas do FII Master aptos a votar, nos termos da regulamentação aplicável e do regulamento do FII Master.

Participação por Procuração

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar procuração, conforme modelo constante do Anexo IV do Prospecto, para fins de deliberação, na Assembleia de Conflito de Interesses, sobre as matérias acima descritas, por meio da outorga de poderes aos procuradores a serem identificados e qualificados no respectivo instrumento previamente à sua outorga ("Procuradores"), observados os Critérios de Elegibilidade listados acima e constantes da referida procuração ("Procuração de Conflito de Interesses").

A Procuração de Conflito de Interesses será disponibilizada pelo Coordenador Líder ao Investidor por meio de sua plataforma eletrônica e poderá ser outorgada **DE FORMA FACULTATIVA PELO INVESTIDOR, SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA DE QUE O INVESTIDOR SE TORNE COTISTA**, conferindo poderes para que os Procuradores o representem e votem em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses sobre as matérias descritas no Prospecto. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada à Administradora, à Gestora ou a partes a elas vinculadas, nem a Cotista que detenha participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe ou do FII Master, ou às respectivas Pessoas Ligadas. A Procuração de Conflito de Interesses conterá orientação de voto, permitindo que o Cotista concorde, discorde ou se abstenha em relação a cada uma das matérias da Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesses somente poderá ser outorgada pelo Investidor que tenha tido acesso, previamente à sua outorga, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, constantes do "Manual de Orientação de Voto", que integra o Anexo V do Prospecto.

A Procuração de Conflito de Interesses não terá caráter perene e será válida apenas para a Assembleia de Conflito de Interesses, nos termos da referida procuração. Havendo alteração significativa na composição de Cotistas ou no Patrimônio Líquido da Classe, poderá ser necessária a ratificação, em nova Assembleia de Cotistas, das deliberações anteriormente aprovadas.

A Procuração de Conflito de Interesses, caso outorgada pelo Investidor, poderá ser revogada unilateralmente, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo até a data de realização da Assembleia de

Conflito de Interesses, mediante comunicação encaminhada por correio eletrônico para assembleias.dsf@bancodaycoval.com.br e adm.fii@bancodaycoval.com.br, ou por outros canais de relacionamento com a Administradora disponíveis aos Cotistas.

Sem prejuízo da disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses.

Será garantido aos Investidores, antes da outorga da Procuração de Conflito de Interesses, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, constantes do Prospecto, do Manual de Orientação de Voto e dos demais documentos da Oferta.

Esclarecimentos Adicionais

Para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Orientação de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

BANCO DAYCOVAL S.A.

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

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO VI

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MATERIAL PUBLICITÁRIO



OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

Fulwood Desenvolvimento Logístico I Feeder FII RL

MONTANTE INICIAL DE

R$ 98.000.000,00

(Noventa e Oito Milhões de Reais)

Tipo ANBIMA: Papel Fundos | Gestão: Ativa
Segmento ANBIMA: Logística

Fulwood Capital Partners — Gestor

XP investment banking — Coordenador Líder

Daycoval Serviços Fiduciários — Administradora

Autorregulação ANBIMA — Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA — Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA — Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA — Gestão de Recursos

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimers

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado pela FULWOOD CAPITAL PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 57.274.715/0001-50 (“Gestora”), na qualidade de gestora do FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 68.281.552/0001-59 (“Fundo”), administrado pelo BANCO DAYCOVAL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), no âmbito da distribuição pública primária de, inicialmente, 980.000 (novecentas e oitenta mil) cotas (“Cotas”) da classe única do Fundo (“Classe”), integrantes da 1ª (primeira) emissão da Classe (“Primeira Emissão” e “Oferta”, respectivamente). As Cotas são nominativas e escriturais, emitidas em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Emissão”). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição será de R$ 4,50 (quatro reais e cinquenta centavos) por Cota e será suportado, em sua totalidade, pelas cotas subordinadas do FII Master (conforme abaixo definido), não havendo cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas aos investidores.

A Classe aplicará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em cotas da subclasse sênior (“Cotas Seniores do FII Master”) da classe única do FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 68.281.456/0001-00 (“FII Master”), também administrado pela Administradora e gerido pela Gestora, cuja 1ª (primeira) emissão de cotas é objeto de oferta pública própria, destinada exclusivamente a investidores profissionais. Este Material Publicitário refere-se exclusivamente à Oferta.

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”), sob o regime de melhores esforços de colocação.

O montante inicial da Oferta será de R$ 98.000.000,00 (noventa e oito milhões de reais), considerando o Preço de Emissão (“Montante Inicial da Oferta”). Não haverá emissão de lote adicional de Cotas. O Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído, em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), considerando o Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir pelo encerramento do período de coleta de intenções de investimento a qualquer momento.

É vedada a reprodução ou a distribuição deste Material Publicitário, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio da Gestora e do Coordenador Líder. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base exclusiva para a tomada de decisão de investimento. A decisão de investimento nas Cotas é de exclusiva responsabilidade dos potenciais investidores, sendo recomendável que, para a tomada de decisão relativa ao investimento nas Cotas objeto da Oferta, os investidores (i) consultem as informações constantes deste Material Publicitário, do prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto”), da lâmina da Oferta (“Lâmina”) e do regulamento do Fundo (“Regulamento”), em especial da seção “Fatores de Risco” do Prospecto; (ii) considerem seus próprios objetivos de investimento; e (iii) consultem seus próprios assessores e consultores legais, regulatórios, tributários, negociais, de investimento e financeiros, na extensão que julgarem necessária para a formação de seu julgamento.

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

Disclaimers

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

Este Material Publicitário foi preparado exclusivamente com base nas informações disponibilizadas pela Gestora até 30 de outubro de 2026. Ainda que eventos futuros ou outros desdobramentos possam impactar as afirmações, projeções ou conclusões aqui apresentadas, o Coordenador Líder não tem, nem terá, qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão, ressalvados os deveres previstos na regulamentação aplicável.

Os termos e expressões utilizados neste Material Publicitário que não estejam aqui definidos terão os significados a eles atribuídos no Prospecto e no Regulamento.

Qualquer decisão de investimento pelos investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, na Lâmina, no Regulamento e nos demais documentos da Oferta, que contêm informações detalhadas a respeito da Primeira Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades da Classe e do FII Master.

Os investidores devem possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes acerca do Fundo e do FII Master, de suas atividades e de sua situação econômico-financeira, bem como do setor em que atua e de suas características.

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, que constituem apenas expectativas da Gestora e não representam garantia de desempenho futuro. Tais informações estão sujeitas a riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Classe e do FII Master, que podem fazer com que os resultados efetivos sejam substancialmente diferentes daqueles expressos ou implícitos nessas informações prospectivas.

A decisão de investimento nas Cotas é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda avaliação complexa e minuciosa da estrutura da Classe, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, de forma independente, todos os aspectos relativos à Oferta e à extensão do investimento, inclusive os fatores de risco, considerando todas as informações constantes deste Material Publicitário, do Prospecto, da Lâmina e do Regulamento ao formar seu julgamento.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário, inclusive aquelas relacionadas à potencial carteira da Classe e do FII Master, podem não se concretizar, total ou parcialmente, em razão das incertezas inerentes a tais estimativas e declarações, não devendo o investidor basear-se exclusivamente nelas para a tomada de decisão de investimento.

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

Disclaimers

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DO PROSPECTO, DA LÂMINA, DO REGULAMENTO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, A LÂMINA, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, OS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITOS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO. ESTE DOCUMENTO É UM MATERIAL PUBLICITÁRIO E NÃO SE CONFUNDE COM O PROSPECTO. O INVESTIMENTO NAS COTAS É UM INVESTIMENTO DE RISCO. O PROSPECTO E A LÂMINA ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA B3 E DA CVM NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES, INDICADAS NO SLIDE “INFORMAÇÕES ADICIONAIS”.

A OFERTA É DESTINADA A INVESTIDORES EM GERAL, CONFORME DESCRITO NO ITEM 2.3 DO PROSPECTO.

A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NO PROSPECTO, NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER TEMPO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.

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

Disclaimers

A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VI, ALÍNEA "C", DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 160, DE 13 DE JULHO DE 2022 ("RESOLUÇÃO CVM 160"), MEDIANTE ANÁLISE PRÉVIA DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), NOS TERMOS DO ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA – OFERTAS PÚBLICAS CELEBRADO ENTRE A CVM E A ANBIMA. O PEDIDO DE ANÁLISE PRÉVIA DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A ANBIMA EM 21 DE OUTUBRO DE 2026. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO A PARTIR DE 16 DE NOVEMBRO DE 2026. OS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE ANÁLISE PRÉVIA PELA CVM. OS INVESTIDORES DEVEM LER OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE, DO FII MASTER, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, OU DAS COTAS.

AS COTAS NÃO ESTÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO PELO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, OBSERVADOS OS PROCEDIMENTOS ESTABELECIDOS PELA B3. DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, AS COTAS SUBSCRITAS ESTARÃO BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO, CONFORME DESCRITO NO ITEM 7.1 DO PROSPECTO.

A RESPONSABILIDADE DE CADA COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO E DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 ("RESOLUÇÃO CVM 175"). AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NA CLASSE, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO REGULAMENTO E AO PROSPECTO, QUE TEVE CONHECIMENTO DOS OBJETIVOS DA CLASSE, DA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA GLOBAL DEVIDA PELA CLASSE, DOS RISCOS ASSOCIADOS À APLICAÇÃO DE RECURSOS EM COTAS E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CLASSE E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NA CLASSE.

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

Agenda

01 Visão Geral do Fundo

02 Fulwood Institucional e Gestão

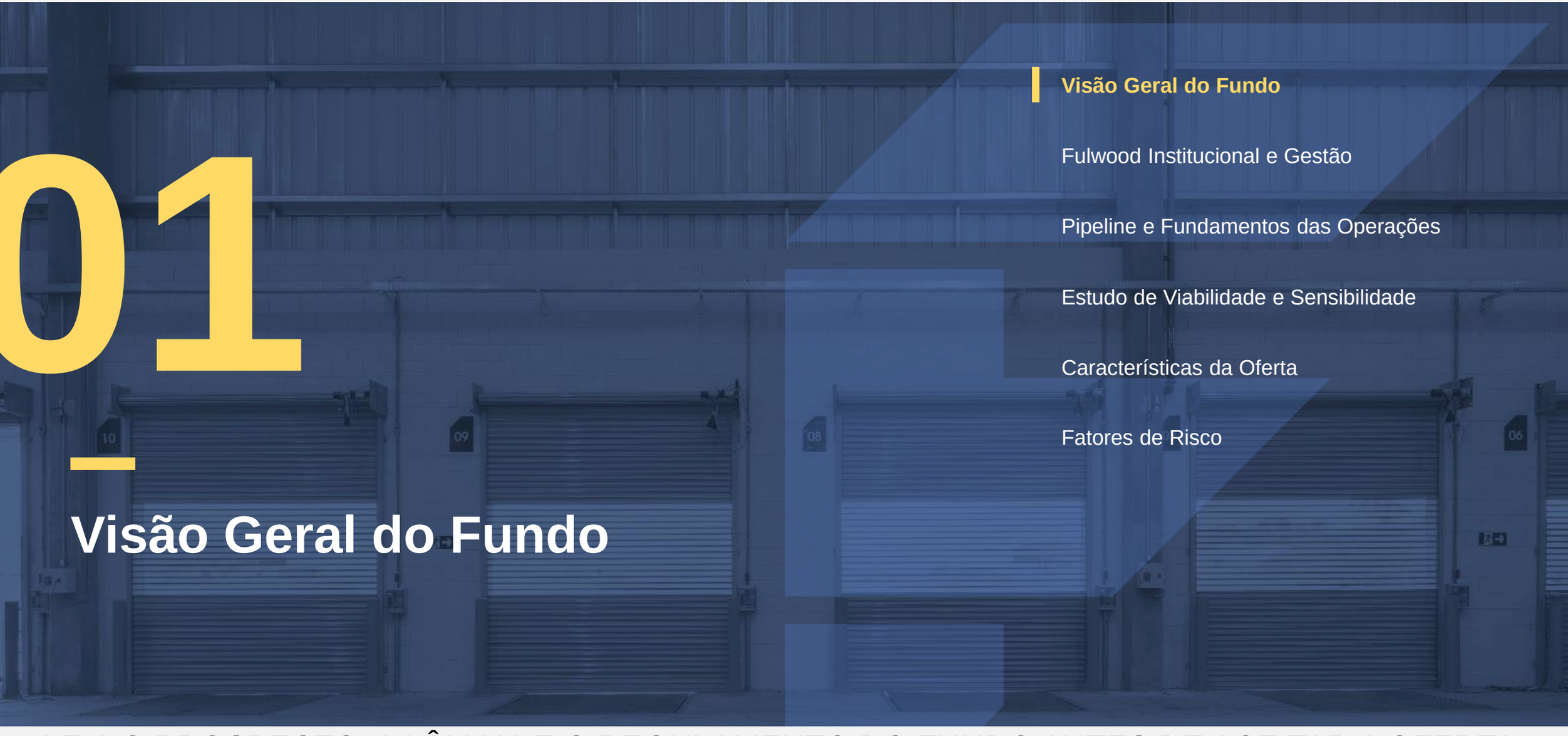
03 Pipeline e Fundamentos das Operações

04 Estudo de Viabilidade e Sensibilidade

05 Características da Oferta

06 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”



01

Visão Geral do Fundo

Visão Geral do Fundo

Fulwood Institucional e Gestão

Pipeline e Fundamentos das Operações

Estudo de Viabilidade e Sensibilidade

Características da Oferta

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”

Visão Geral do Fundo

Retorno Alvo e Premissas do Investimento[1]

IPCA + 10,0%
Rentabilidade Cota Sênior

22,7% a 29,6%
Rentabilidade Cota Subordinada A[2]

Até 4 Anos
Prazo do Fundo

~23%
Investimento Grupo Fulwood

Setor de Investimento

- **Foco no segmento de condomínios logísticos**, um setor resiliente nos últimos ciclos econômicos[3];
- **Ativos localizados no raio de até 30 km de importantes regiões metropolitanas do país**, áreas de baixa vacância e fundamentos favoráveis, na visão da Gestora.
- **Exposição, na visão da Gestora, a tendências de longo prazo**, incluindo expansão do e-commerce, reconfiguração das cadeias de suprimento e busca por eficiência logística.

Estrutura do Investimento

- Oportunidade de investimento em cotas de FII para o **desenvolvimento de galpões em 2 condomínios logísticos, padrão AAA,** segundo classificação da Gestora**;**
- **Projetos aprovados para início**, o que tende a reduzir riscos de licenciamento;
- **Alinhamento entre as partes**, com participação relevante do grupo Fulwood nos projetos;
- **Classes de cotas (sênior e subordinadas),** atendendo perfis diferentes de investidores: **renda periódica ou ganho de capital;**

Cenário Macroeconômico

- **Expectativa de queda de juros** nos próximos anos pode criar ambiente favorável para o mercado imobiliário;
- Projetos desenvolvidos durante o atual ciclo poderão ser **entregues em cenário macroeconômico com compressão de cap rates,** na visão da Gestora**, e com menor oferta de produtos** prontos de alta qualidade[4];

(1) A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE E O FII MASTER NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. (2) Faixa de rentabilidade nominal (TIR) da cota subordinada A projetada pela Gestora, com cap rate de saída entre 7,75% e 8,25% a.a. e venda dos ativos entre os meses 30 e 42, contados do início do FII Master; (3) Fonte: Binswanger Preview 4T2025; (4) Fonte: JLL/Erea.

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

Fulwood Desenvolvimento Logístico I FII RL[1]

ABL Total FII Master[2]

59.756,50 m²

Aluguel Projetado[3]

R$ 1,853 milhões/mês

Valor Projetado Portfólio[4]

R$ 278 milhões[5]

Padrão Construtivo[6]

AAA

Betim Business Park

35.355,33 m² ABL FII Master

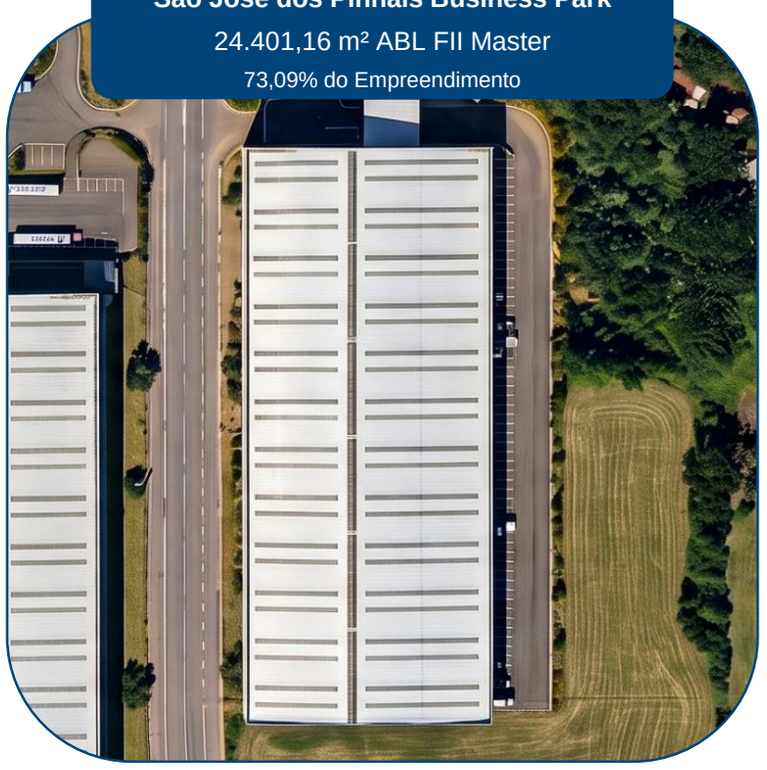
90,16% do Empreendimento



São José dos Pinhais Business Park

24.401,16 m² ABL FII Master

73,09% do Empreendimento



(1) O PIPELINE É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. OS ATIVOS SÃO DE PROPRIEDADE DE PESSOAS LIGADAS À GESTORA, E SUA AQUISIÇÃO DEPENDE DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA DE COTISTAS (SEÇÕES 3.1 E 3.2 DO PROSPECTO). NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. (2) ABL Total do FII Master é referência à compra de 90,16% de Betim (ABL Total de 39.214,38 m²) e de 73,09% de São José dos Pinhais (ABL Total de 33.385,92 m²); (3) O aluguel projetado considera a ABL do FII Master e uma locação de R$ 30/m² em Betim e de R$ 32,5/m² em SJP; (4) Valor do portfólio estimado pela Gestora, considerando cap rate de 8,00% a.a. (5) OS VALORES PROJETADOS PELA GESTORA, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO, NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. (6) Padrão Construtivo com base na opinião da Gestora.

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

Estrutura de Investimento[1]

Cota Sênior
R$ 98 milhões (43,75% do total)

Rentabilidade alvo de **IPCA + 10,00% a.a.** líquida.
Carência de 18 meses para início do pagamento de dividendos.
Não paga custos da oferta nem do FII Master que serão pagos pelas subordinadas.

Após construídos e 100% locados, a Gestora projeta um aluguel mensal de **~R$ 1,853 milhões[2]**.

No valor do investimento da cota sênior, o dividendo inicial mensal seria equivalente a **R$ 816,7 mil (cupom de 10,00% a.a.)**

Índice de cobertura da cota sênior: 2,27x[3]

Subordinação: +56%

Cota Subordinada A
R$ 75 milhões (33,48% do total)

Ganho de capital na venda dos ativos, com remuneração mensal da diferença entre o resultado dos aluguéis e o prêmio da cota sênior.

Para a cota subordinada A, o resultado bruto remanescente projetado pela Gestora é de **~R$ 1,037 milhões por mês** (imóveis 100% locados)[4].

A cota subordinada A recebe somente se a cota sênior receber toda a sua rentabilidade.

Cota Subordinada B
R$ 51 milhões (22,77% do total)

Ganho de capital na venda dos ativos, proporcionalmente à participação das cotas subordinadas totais.

A cota subordinada B tem rentabilidade atrelada ao ganho de capital na venda dos ativos.

Subordinada A: ~59%
Subordinada B: ~41%

(1) A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE E O FII MASTER NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. (2) O aluguel projetado considera a ABL do FII Master e uma locação de R$ 30/m² em Betim e de R$ 32,5/m² em SJP; (3) Índice com base na receita bruta de locação projetada pela Gestora, após a construção e com 100% de locação, sobre o dividendo-alvo inicial da cota sênior, considerando captação de R$ 98 milhões; (4) Resultado bruto, com imóveis 100% locados, e antes das despesas do FII Master, suportadas pelas cotas subordinadas.

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



02

Fulwood Institucional e Gestão

Visão Geral do Fundo

Fulwood Institucional e Gestão

Pipeline e Fundamentos das Operações

Estudo de Viabilidade e Sensibilidade

Características da Oferta

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”

Grupo Fulwood[1]

30 anos investindo em logística. Agora, no mercado de capitais.

Incorporadora, administradora e investidora de condomínios logísticos desde 1996, com capital próprio, investidores e parceiros estratégicos — agora, com a estrutura e a capilaridade do mercado de capitais.

~880 mil m²
Empreendimentos desenvolvidos

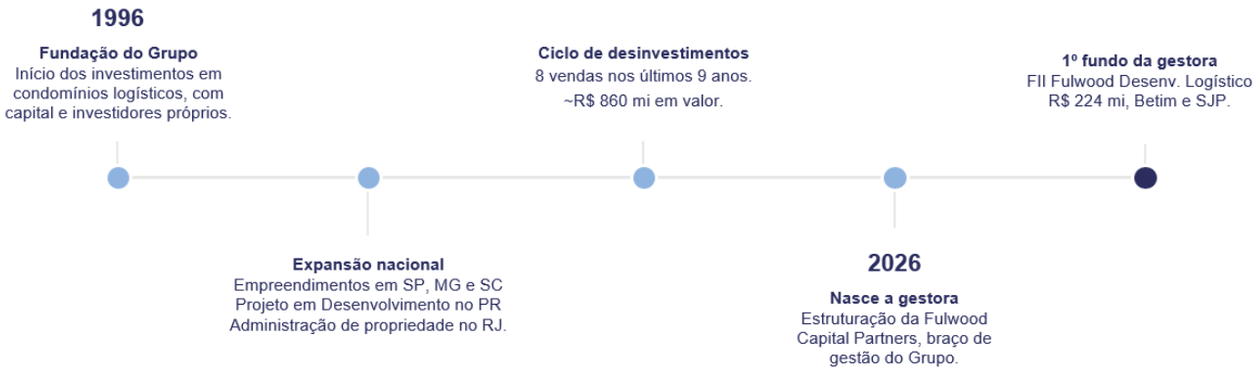
21 ativos
Entregues ao longo da história

~880 mil m²
Administrados diretamente

~580 mil m²
Em desenvolvimento

Fulwood Capital Partners[2]

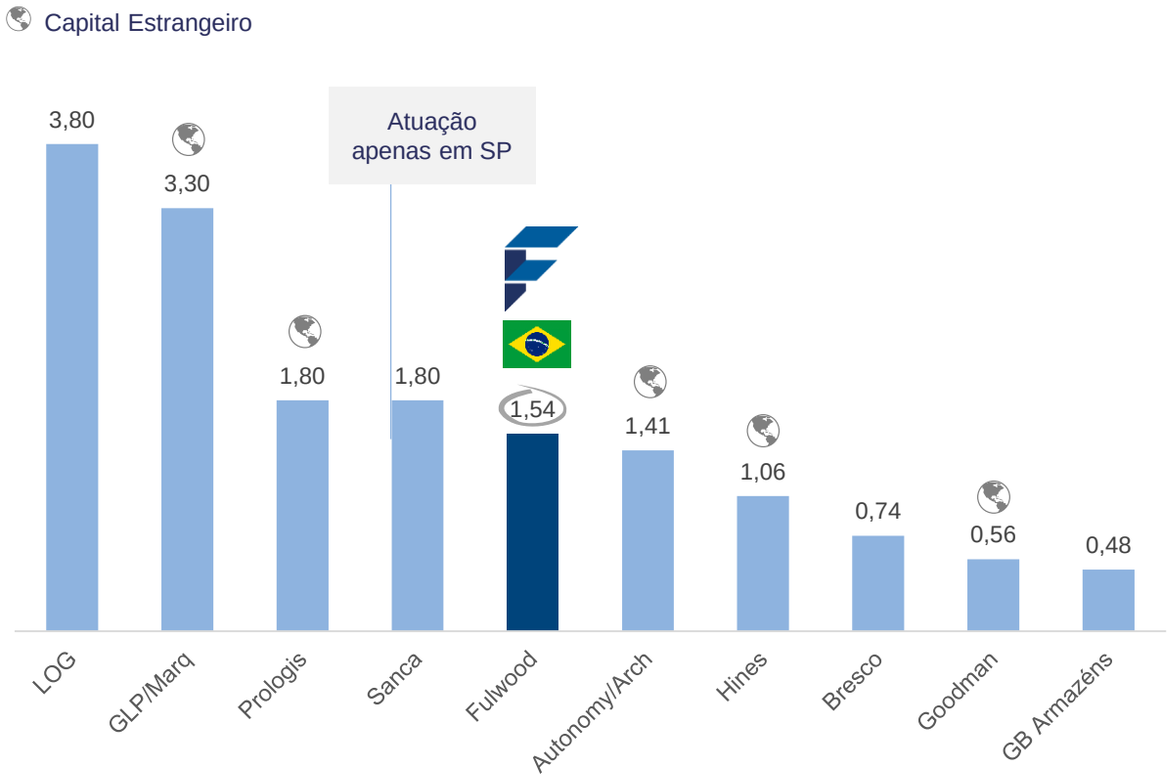
Braço de gestão de recursos do Grupo Fulwood, criado para abrir à estrutura do mercado de capitais o mesmo modelo de investimento em logística que o Grupo já executa há três décadas com investidores próprios.

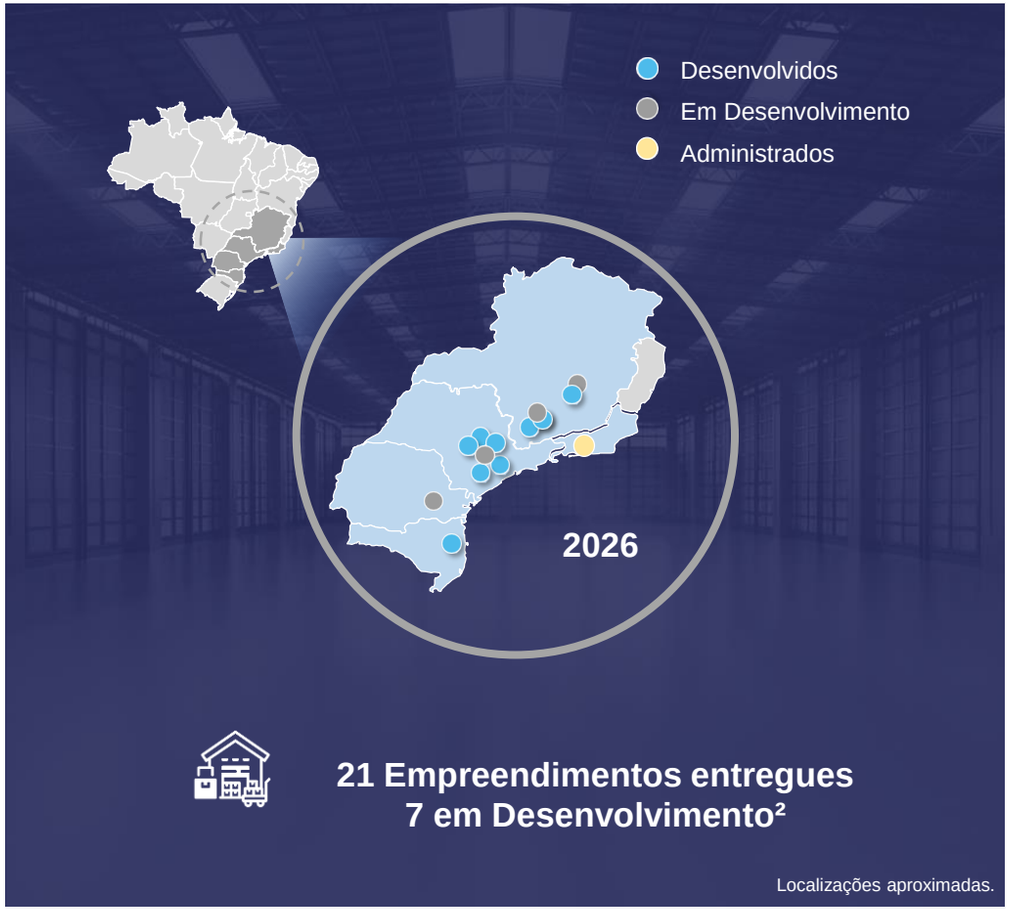


(1) O HISTÓRICO DO GRUPO FULWOOD E DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. (2) AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

Fulwood: Entre os Maiores *Players* do Setor em ABL[1]

Considera a ABL estimada em ativos prontos, em desenvolvimento e administrados.
Data base de out/2026 - ABL mi m²





Fonte: Gestora. (1) Dados obtidos em informações de sites institucionais das respectivas companhias, exceto para "Fulwood" (dados da Gestora) e "GLP/Marq" (portal Mundo Logística). Para "Fulwood" e "Sanca", considera a área desenvolvida ao longo da história, inclusive ativos vendidos. (2) O HISTÓRICO DO GRUPO FULWOOD E DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

Fulwood: *Track Record*[1]



Pouso Alegre BP (Fase 1) | Minas Gerais

Entrega: 2025
Área do Terreno: 237.805 m²
Área Construída: 33.028 m²



GCR Bus. Park (Fase 1) | Santa Catarina

Entrega: 2025
Área do Terreno: 119.714 m²
Área Construída: 25.911 m²



Guarulhos Business Park | São Paulo

Entrega: 2025
Área do Terreno: 93.703 m²
Área Construída: 53.321 m²



Infinity Bus. Park (Fase 1) | Minas Gerais

Entrega: 2025
Área do Terreno: 489.917 m²
Área Construída: 40.423 m²



Betim Bus. Park (Fase 1) | Minas Gerais

Entrega: 2024
Área do Terreno: 128.292 m²
Área Construída: 44.164 m²



Parque Logístico Osasco | São Paulo

Entrega: 2024
Área do Terreno: 61.000 m²
Área Construída: 30.397 m²



Castelo 57 Business Park | São Paulo

Entrega: 2023
Área do Terreno: 294.441 m²
Área Construída: 61.242 m²



Extrema B. Park (Bloco 3) | Minas Gerais

Entrega: 2022
Área do Terreno: 319.245 m²
Área Construída: 100.095 m²



Extrema B. Park (Bloco 2) | Minas Gerais

Entrega: 2021
Área do Terreno: 219.115 m²
Área Construída: 75.200 m²



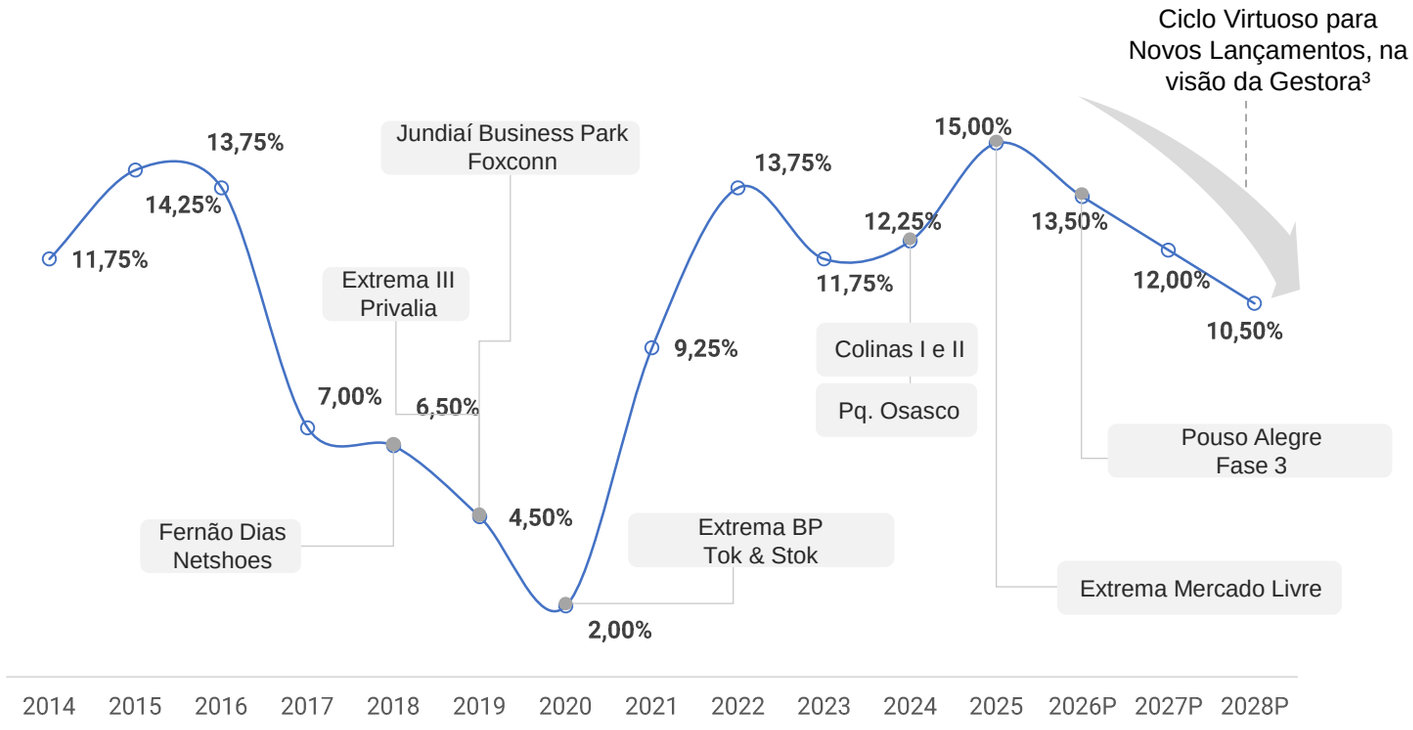
Unique Business Park | Minas Gerais

Entrega: 2021
Área do Terreno: 64.835 m²
Área Construída: 27.669 m²

(1) O HISTÓRICO DO GRUPO FULWOOD E DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

Histórico de Desinvestimentos e Taxa Selic[1]



8 desinvestimentos
nos últimos 9 anos

~R$ 860 mi
de valor total de venda

(1) O HISTÓRICO DO GRUPO FULWOOD E DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. (2) Fonte: Banco Central do Brasil – meta Selic definida na última reunião do Copom de cada ano; projeções de 2026 a 2028 (2026P a 2028P) com base no Boletim Focus – Relatório de Mercado de 02/10/2026; (3) AS PROJEÇÕES APRESENTADAS SÃO BASEADAS EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

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

Retornos Históricos para os Investidores[1]

Considerações	Ativos Desinvestidos Investidores Fulwood[2]				
Ativo	Fernão Dias Netshoes	Extrema III Privália	Extrema BP TokStok	Parque Log Osasco	Extrema Meli FW5
% investidor	49%	71%	64%	19%	50%
Investimento – R$ mi	18	27	83	13	125
Período Investimento	Jan 2014 Nov 2019	Nov 2017 Jan 2019	Fev 2019 Dez 2020	Ago 2020 Nov 2024	Set 2020 Dez 2025
Yield on Cost Bruto - %	28%	19%	15%	9%	12%
TIR Bruta a.a. - %[3]	23%	89%	60%	16%	18%
VAR. Selic p.p.	-5,50 p.p.	-1,00 p.p.	-4,50 p.p.	+9,25 p.p.	+13,00 p.p.

(1) A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. (2) Os resultados apresentados na tabela são todos calculados com base nos valores investidos por investidores terceiros em projetos incorporados pelo Grupo Fulwood, até o momento do seu primeiro desinvestimento; (3) a TIR Bruta é anterior a tributos e despesas, foi calculada pela Gestora, com base em dados gerenciais não auditados, ou auferida por informações públicas em Fatos Relevantes publicados pelos vendedores/compradores. Para Extrema Meli FW5, a TIR considera valor de saída estimado pela Gestora com base no cap rate divulgado para a venda do portfólio do RBR Log ao XPLG11.

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

Equipe Experiente e Governança de Investimentos[1]

Fulwood Capital Partners

Diretoria Executiva

Gilson Schilis
CEO & Fundador
45 30

Mariana Viotti
Diretora Financeira
19 18

Fernando Schilis
Diretor Novos Negócios
16 15

Área Administrativa Operacional

Leandro Caputo
Coordenador
29 14

Áreas de Suporte
T.I., Marketing, RH

Gestão de Ativos

Felipe Ribeiro
Diretor de Gestão
13 1

Pedro Soares
Gerente

Jurídico, Compliance e Gestão de Riscos

Lucas Maio
Diretor Compliance
13 1

Jeferson Oliveira
Gerente

Anos de Experiência
Anos de Fulwood

(1) AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

Equipe Experiente e Governança de Investimentos



Gilson Schilis

CEO & Fundador

Formado em Administração de Empresas pela FAAP. Iniciou sua carreira como auditor na Ernst & Young, e posteriormente na Abril S/A. Em 1991, fundou a Injepet Embalagens, indústria de garrafas PET, vendida após nove anos para a canadense Amcor, onde assumiu a presidência do conselho de administração por dois anos e meio. Fundou o grupo Fulwood em 1996, acreditando no crescimento do setor de galpões e condomínios logístico-industriais. Ao longo de sua trajetória como CEO, liderou a consolidação de um portfólio com mais de 1.500.000 m² entre áreas efetivamente construídas, em desenvolvimento e na administração de propriedades logísticas.



Mariana Viotti

Diretora Financeira

Formada em Engenharia Química pela FAAP, com cursos de especialização em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e em Finanças e Economia, realizados no UBS (Suíça) e no Citibank (Nova York). Iniciou sua trajetória profissional em 2007 no departamento de Suprimentos da Corn Products Brasil (Ingredion).
Em 2008, passou a integrar a Fulwood, onde participou e coordenou o desenvolvimento de mais de 20 empreendimentos logísticos. Atua de forma estratégica na gestão das áreas administrativa, financeira e comercial, contribuindo para a estruturação e o crescimento da Companhia.



Fernando Schilis

Diretor Novos Negócios

Formado em Administração de Empresas pela FAAP. Iniciou sua trajetória profissional em 2010 na Hera Investimentos, corretora ligada à XP Investimentos. Em 2011, passou a integrar o time da Fulwood, atuando inicialmente nas áreas de Relações com Investidores, Property Management e Gestão de Facilities. Atualmente, é diretor das áreas Comercial e de Novos Negócios, sendo responsável pelo desenvolvimento estratégico do portfólio e relacionamento com clientes e parceiros.

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

Equipe Experiente e Governança de Investimentos



Felipe Ribeiro

Diretor de Gestão

Graduado em Engenharia Civil, com pós-graduação em Finanças Corporativas pela FGV/RJ, além de ser detentor da certificação ANBIMA – CGE. Iniciou sua trajetória profissional na área de construção civil, e ingressou no mercado imobiliário institucional por meio do programa de trainee da CBRE, onde atuou por 7 anos, tendo atuado na sequência como Gestor de FIIs na Rio Bravo, por 5 anos. Desde 2026 atua como Diretor de Gestão na Fulwood Capital Partners, sendo responsável pela definição e execução das políticas de investimento, supervisão da gestão de carteiras e participação nos processos decisórios estratégicos relacionados à estruturação e gestão de veículos de investimento imobiliário.



Lucas Maio

Diretor Compliance

Graduado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, com especializações em Direito Imobiliário Empresarial e em Compliance Empresarial, além de ser detentor da Certificação Profissional de Compliance Anticorrupção (CPC-A). Possui 19 anos de experiência, sendo 13 na área jurídica/compliance, com passagens pela GR Properties e pela HSI Investimentos, tendo atuado na sequência como Gerente Jurídico e Diretor de Compliance na ARC Capital e, por 6 anos, como Sócio e Diretor Jurídico, de Compliance e Riscos na Alianza Investimentos. Desde 2026 atua como Diretor Jurídico na Fulwood Capital Partners, sendo responsável pelos assuntos regulatórios e de compliance da gestora e dos veículos sob gestão.

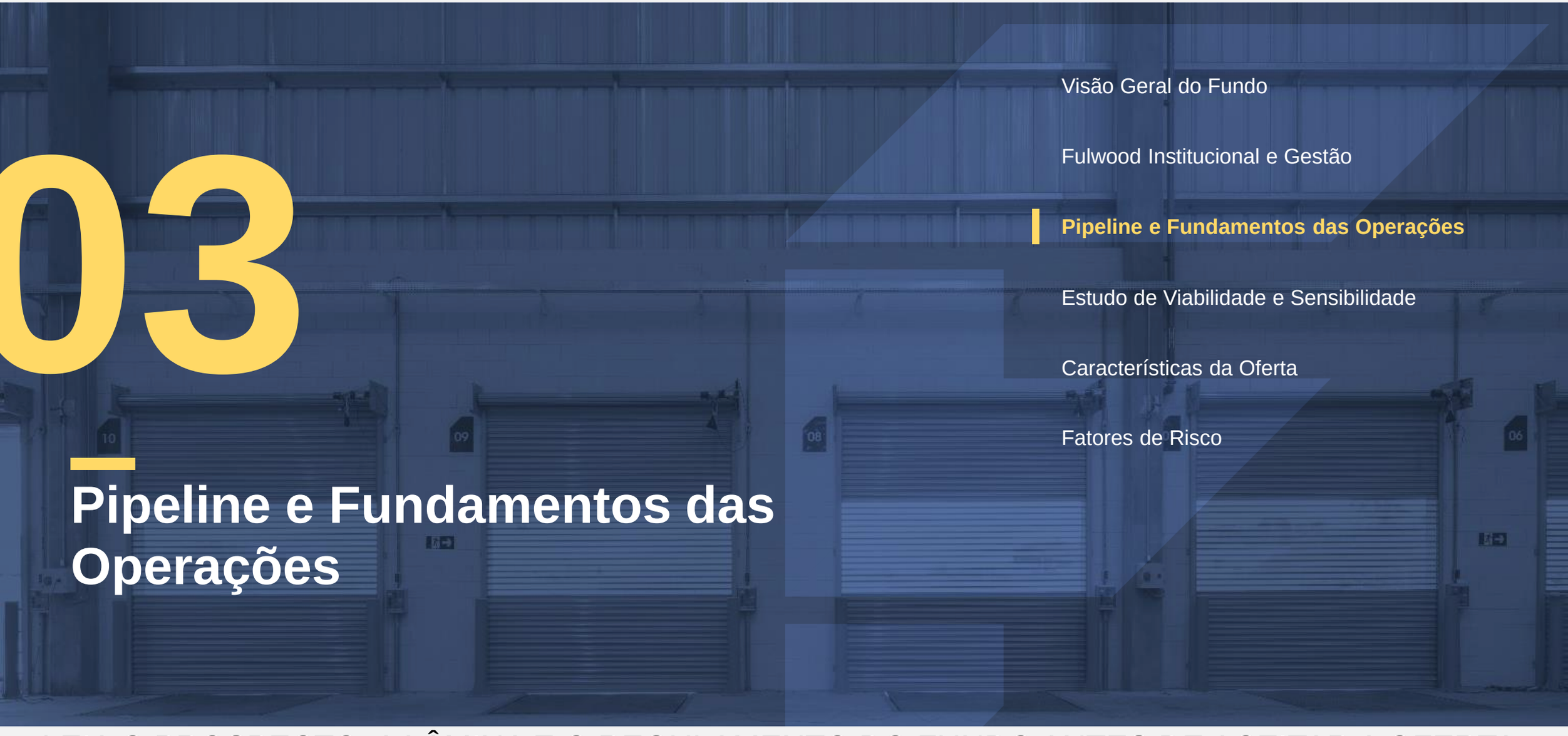


Leandro Caputo

Coordenador

Possui 19 anos de experiência no setor imobiliário, com atuação focada em controladoria, planejamento financeiro e suporte estratégico à tomada de decisão. Ao longo de sua carreira, acumulou passagens por diferentes empresas do setor, com atuação em gestão financeira aplicada a empreendimentos imobiliários e logísticos.
Atualmente, atua como Diretor de Controladoria, sendo responsável pela estruturação de processos financeiros, acompanhamento de resultados e apoio à estratégia de crescimento da Companhia, com interface com as áreas de negócios e liderança executiva.

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



03

Pipeline e Fundamentos das Operações

Visão Geral do Fundo

Fulwood Institucional e Gestão

Pipeline e Fundamentos das Operações

Estudo de Viabilidade e Sensibilidade

Características da Oferta

Fatores de Risco

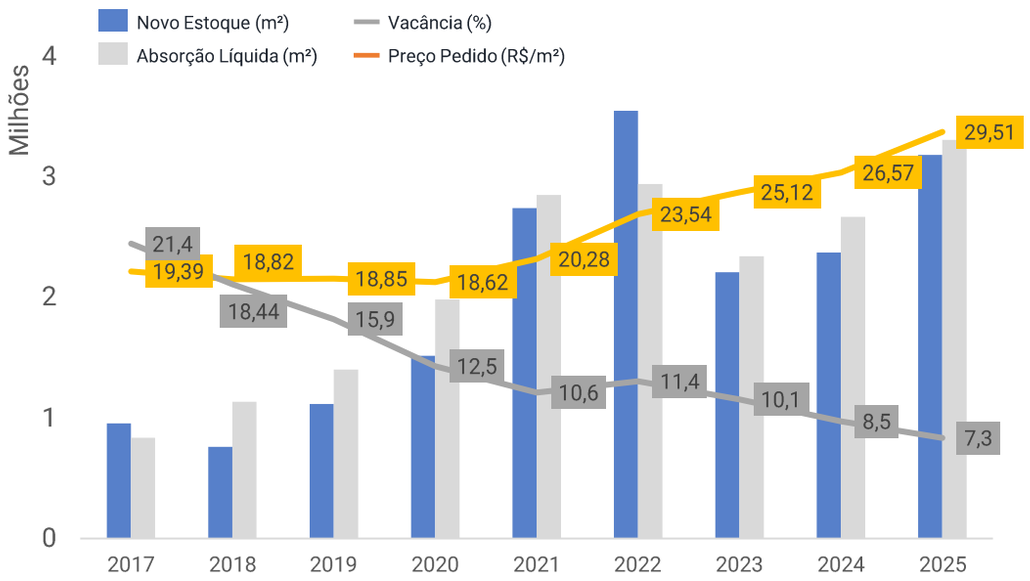
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Tese de Investimento

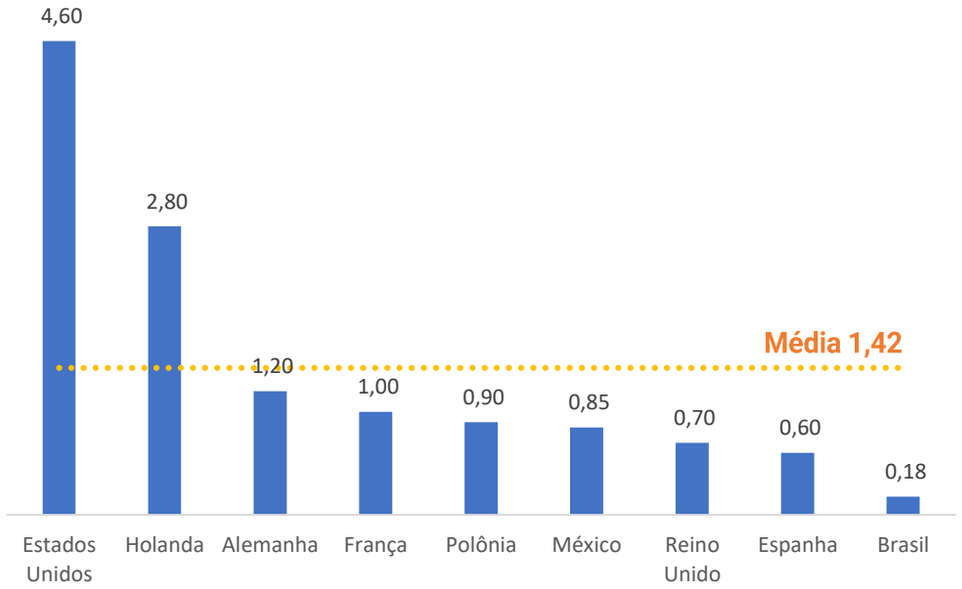
› Mesmo com cenário de juros altos e com elevado volume de novas entregas, o mercado de condomínios logísticos registrou absorção líquida positiva em todos os anos da série, com a menor taxa de vacância e maior média de valores de locação na base histórica dos últimos 9 anos.

› Ainda assim, a proporção de área locável por habitante ainda é quase 8 vezes menor do que a média de países selecionados, e cerca de 5 vezes menor do que de países emergentes, como o México.

Mercado Logístico no Brasil[1]



ABL Logístico em m² por Habitante[2]



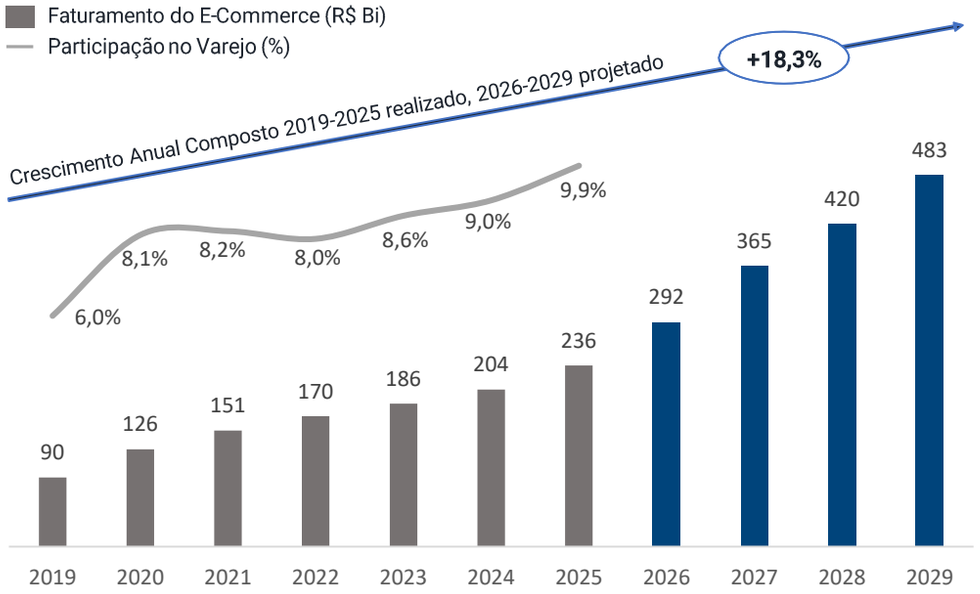
(1) Fonte: Binswanger 4T2025; (2) Gráfico elaborado pela Gestora, com base em: CBRE México 4T2025 – inventário industrial e logístico, Townsend Group 3T2025 – EUA e Europa, estoque logístico total, Binswanger Brasil 1T2026 – Condomínios A+/A e Latin America Overview JLL 2025.

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

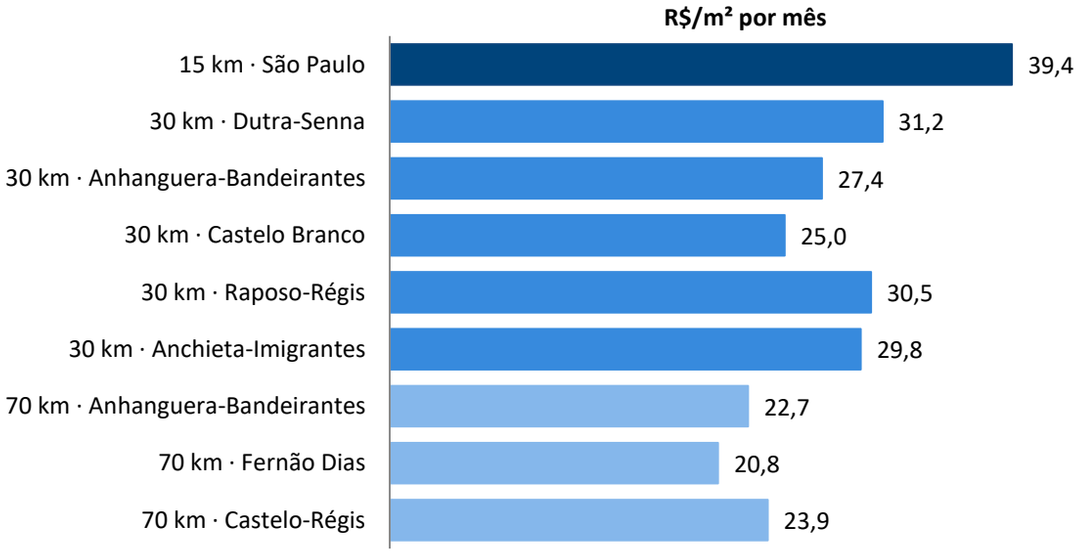
Tese de Investimento

- Em relação à ocupação dos condomínios, os três maiores ocupantes são empresas de e-commerce[1], as quais, segundo projeções de mercado[2], devem seguir com crescimento significativo nos próximos anos e, por consequência, demandar o desenvolvimento de novos empreendimentos, na visão da Gestora.
- Com uma maior demanda por entregas rápidas, as áreas próximas às regiões metropolitanas tendem a seguir com maior demanda e valores de locação elevados nos próximos anos, na visão da Gestora.

Faturamento do e-commerce e Projeções[3]



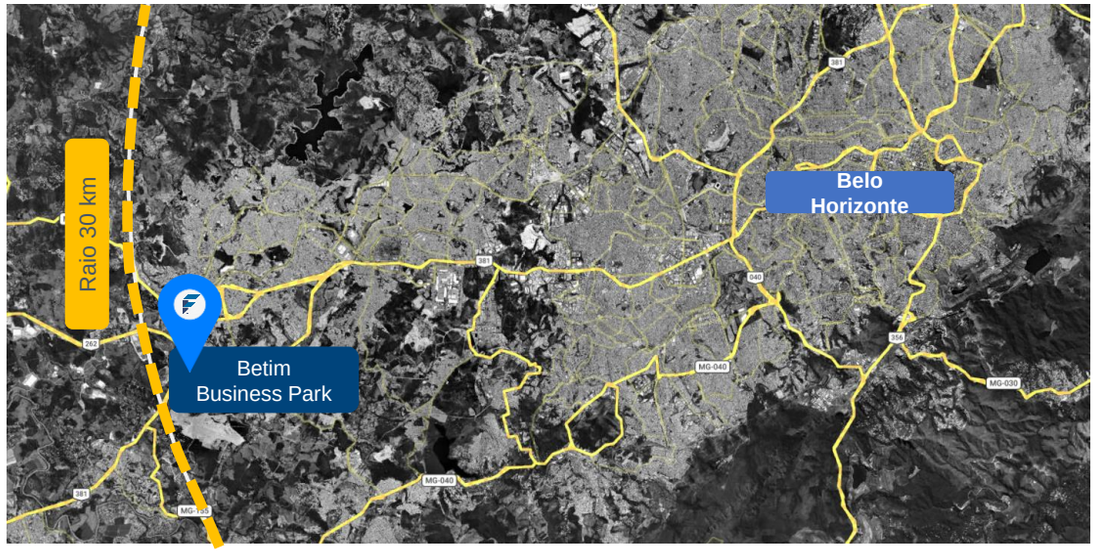
Evolução do Preço Pedido por Raio[4]



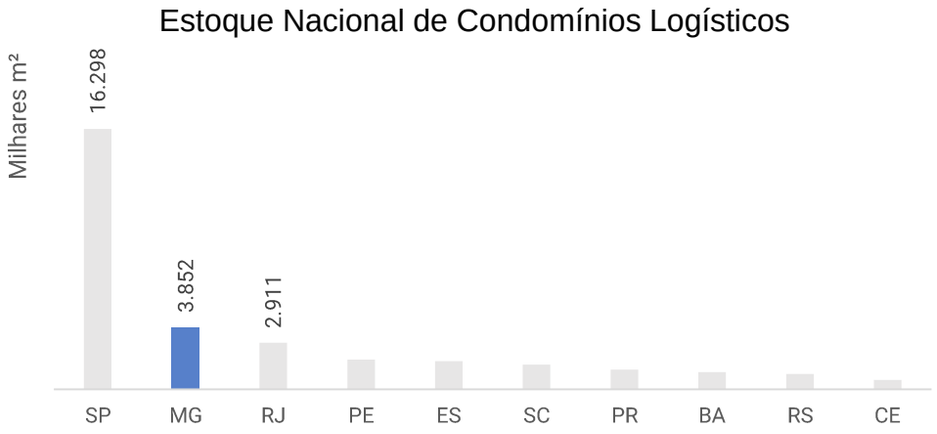
(1) Fonte: JLL, via Exame, 2025; (2) Fonte: ABComm – acessado em 23/10/2026; (3) AS PROJEÇÕES APRESENTADAS SÃO BASEADAS EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. (4) Fonte: Referência ao Raio do centro de São Paulo – Valores do 1T2025 Cushman Emerging Trends.

Betim Business Park (Fase 2)[1]

Região Metropolitana de Belo Horizonte



Minas Gerais: 2º Maior Mercado de Condomínios Logísticos do País



Fonte: Binswanger Brazil 3T2025

Posicionamento Estratégico

Aeródromo de Inhotim	Rodoanel	Aeroporto de Confins	Rio de Janeiro	São Paulo
2 km	10 km	48 km	340 km	470 km

*Distâncias em linha reta



ABL Total	445.716 m²
Taxa de Vacância	0,70%

Fonte: Sempre Negócios Imobiliários 4T2025

(1) O PIPELINE É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. OS ATIVOS SÃO DE PROPRIEDADE DE PESSOAS LIGADAS À GESTORA, E SUA AQUISIÇÃO DEPENDE DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA DE COTISTAS (SEÇÕES 3.1 E 3.2 DO PROSPECTO). NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

Betim Business Park (Fase 2)[1]



ABL TOTAL

39.214,38 m²

PARTICIPAÇÃO FII

90,16%

PRAZO DE OBRA[3]

~12 Meses

LOCAÇÃO ESTIMADA[4]

R$ 30/m²

CLASSIFICAÇÃO[5]

AAA

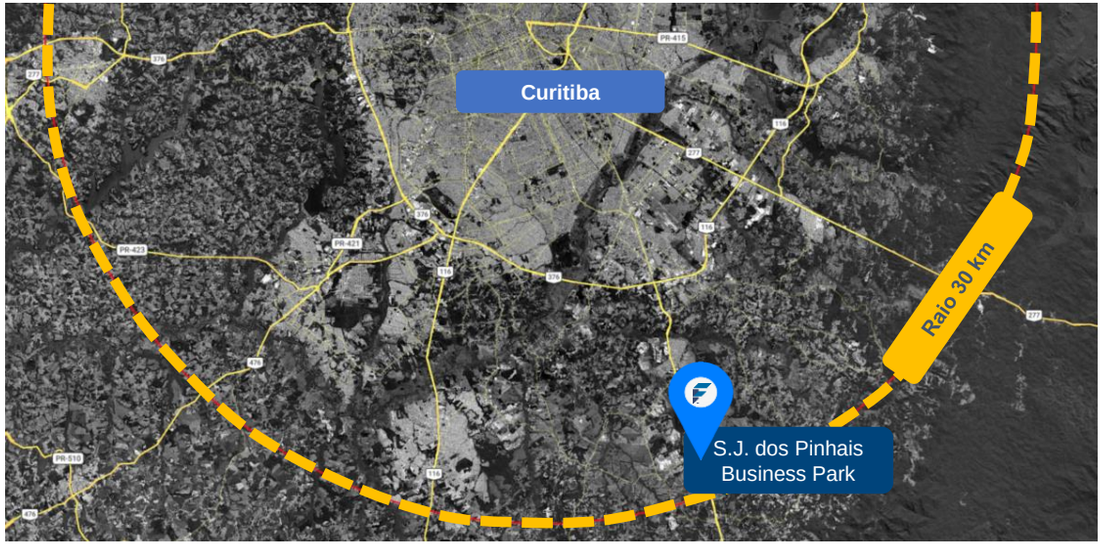
Fase 1 Concluída – 100% Locada[2]



(1) O PIPELINE É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. OS ATIVOS SÃO DE PROPRIEDADE DE PESSOAS LIGADAS À GESTORA, E SUA AQUISIÇÃO DEPENDE DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA DE COTISTAS (SEÇÕES 3.1 E 3.2 DO PROSPECTO). NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. (2) Imagens meramente ilustrativas, que podem não corresponder a ativos integrantes ou a serem integrados à carteira do FII Master. (3) Prazo de obra estimado pela Gestora e com base em proposta recebida de construtora; (4) Valor de locação estimado pela Gestora; (5) Classificação na visão da Gestora.

São José dos Pinhais Business Park (Fase 1)[1]

Região Metropolitana de Curitiba

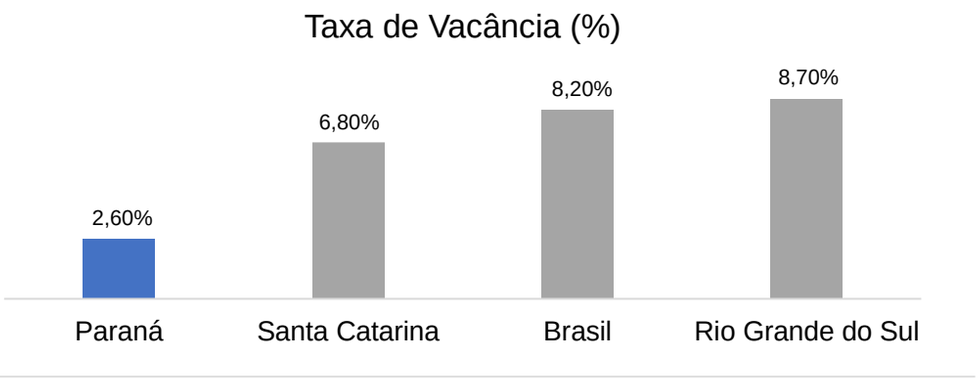


Posicionamento Estratégico

Parque Industrial	Aeroporto Afonso Pena	Porto Paranaguá	Florianópolis	São Paulo
2 km	15 km	65 km	230 km	350 km

*Distâncias em linha reta

Paraná: Menor Taxa de Vacância e Maior Média de Preços de Locação em Toda a Região Sul do País





Fonte: Binswanger Brazil 3T2025

(1) O PIPELINE É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. OS ATIVOS SÃO DE PROPRIEDADE DE PESSOAS LIGADAS À GESTORA, E SUA AQUISIÇÃO DEPENDE DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA DE COTISTAS (SEÇÕES 3.1 E 3.2 DO PROSPECTO). NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

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

São José dos Pinhais Business Park (Fase 1)[1]



ABL TOTAL
33.385,92 m²

PARTICIPAÇÃO FII
73,09%

PRAZO DE OBRA[3]
~12 Meses

LOCAÇÃO ESTIMADA[4]
R$ 32,5/m²

CLASSIFICAÇÃO[5]
AAA

Projeto Fase 1 SJP Business Park[2]





Pé direito livre: 12 m

Isolamento Térmico

Capacidade do piso: 6 ton/m²

Sistema de Sprinklers: J4

(1) O PIPELINE É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. OS ATIVOS SÃO DE PROPRIEDADE DE PESSOAS LIGADAS À GESTORA, E SUA AQUISIÇÃO DEPENDE DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA DE COTISTAS (SEÇÕES 3.1 E 3.2 DO PROSPECTO). NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. (2) Imagens meramente ilustrativas, que podem não corresponder a ativos integrantes ou a serem integrados à carteira do FII Master. (3) Prazo de obra estimado pela Gestora, com base em proposta recebida de construtora, pendente da aprovação final para construção. O projeto já possui licença para início da terraplenagem; (4) Valor de locação estimado pela Gestora; (5) Classificação na visão da Gestora.

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



04

Estudo de Viabilidade e Sensibilidade

Visão Geral do Fundo

Fulwood Institucional e Gestão

Pipeline e Fundamentos das Operações

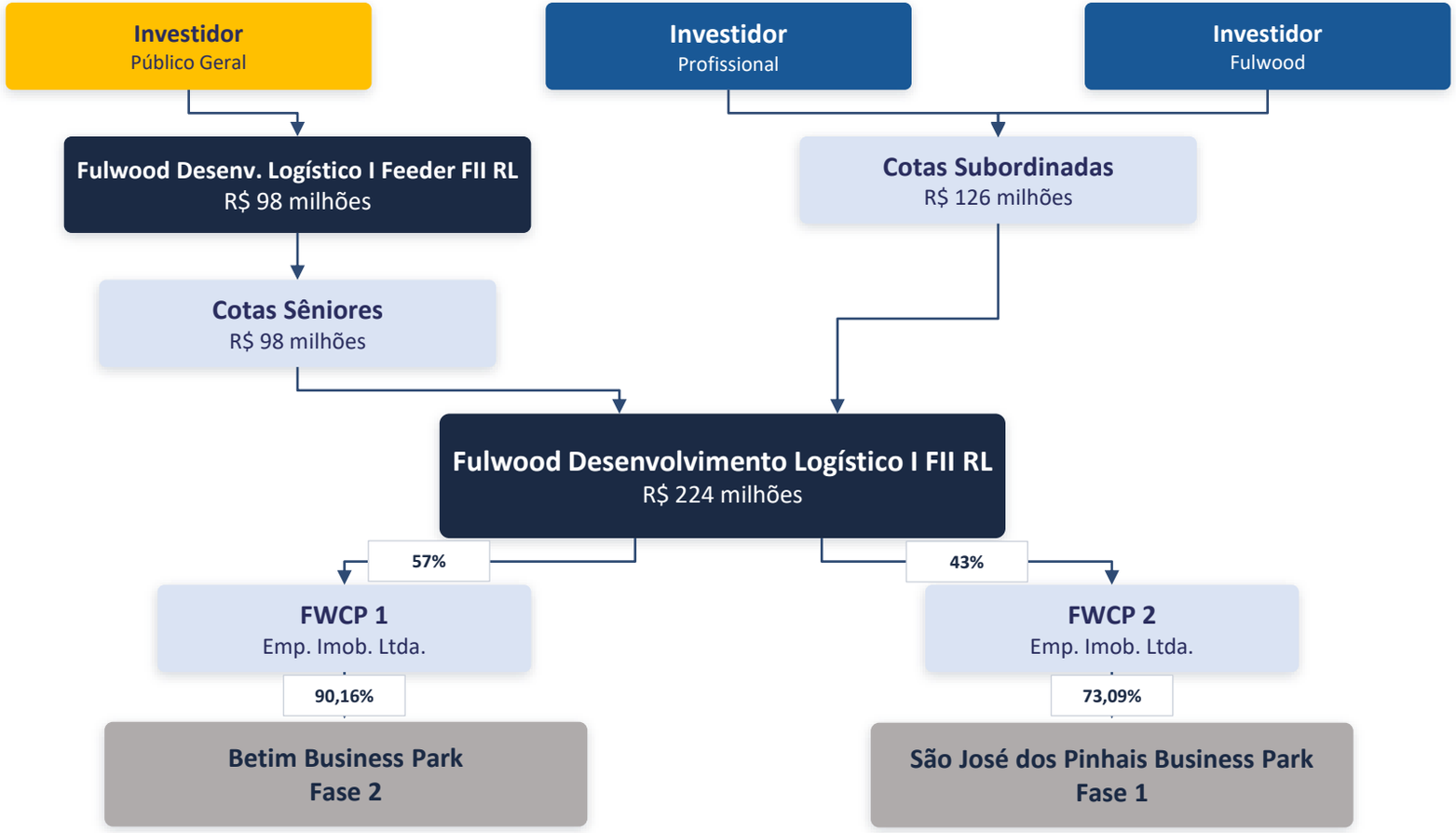
Estudo de Viabilidade e Sensibilidade

Características da Oferta

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”

Estrutura da Operação[1]



(1) O PIPELINE É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. OS ATIVOS SÃO DE PROPRIEDADE DE PESSOAS LIGADAS À GESTORA, E SUA AQUISIÇÃO DEPENDE DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA DE COTISTAS (SEÇÕES 3.1 E 3.2 DO PROSPECTO). NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

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

Cota Sênior: Mecanismos de Proteção[1]

Cash Sweep

1. O objetivo do FII Master está no desenvolvimento dos ativos, locação e venda do portfólio com ganho de capital em um prazo de até 4 anos.
2. Os ativos podem ser vendidos juntos ou separadamente, havendo o mecanismo chamado de *cash sweep*, com objetivo de destinar todo o resultado auferido para pagamento aos cotistas.
3. Assim, ao vender os ativos, o FII Master não poderá reinvestir os valores recebidos, mas sim devolver o capital.

Valor dos Ativos

Subordinação: +56%

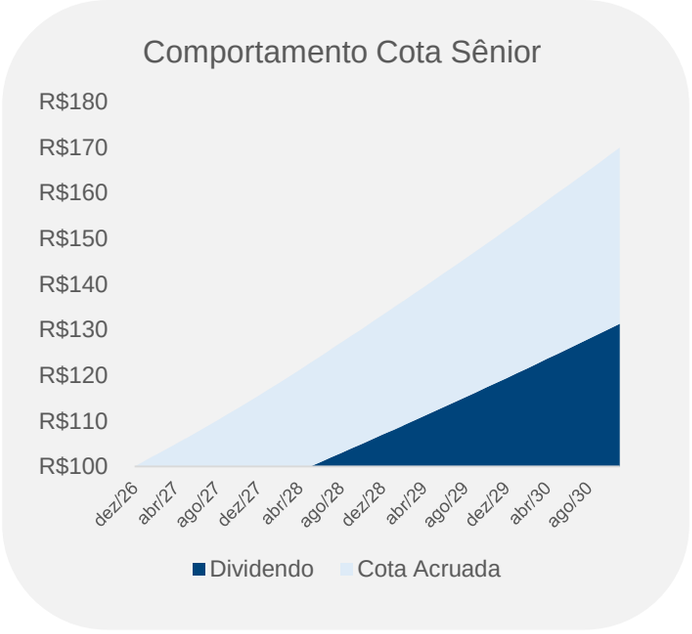
Valor das Cotas Sêniores
R$ 98 milhões
÷
Patrimônio inicial do FII Master
R$ 224 milhões
=
Participação Sênior no PL
44%

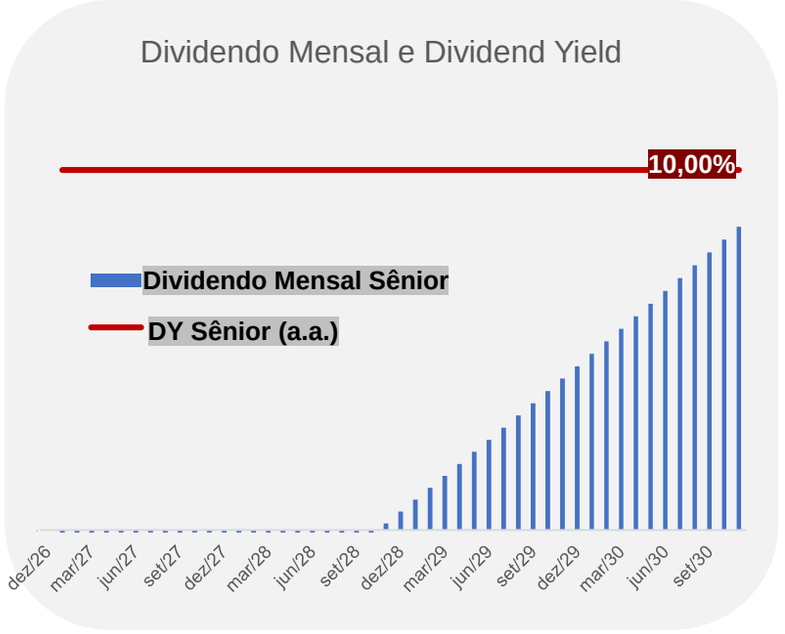
Valor das Cotas Sêniores
R$ 98 milhões
÷
Projeção Valor de Mercado[2]
(Ativos Prontos e 100% Locados)
R$ 278 milhões
=
Razão Sênior / Ativos (LTV)
35%

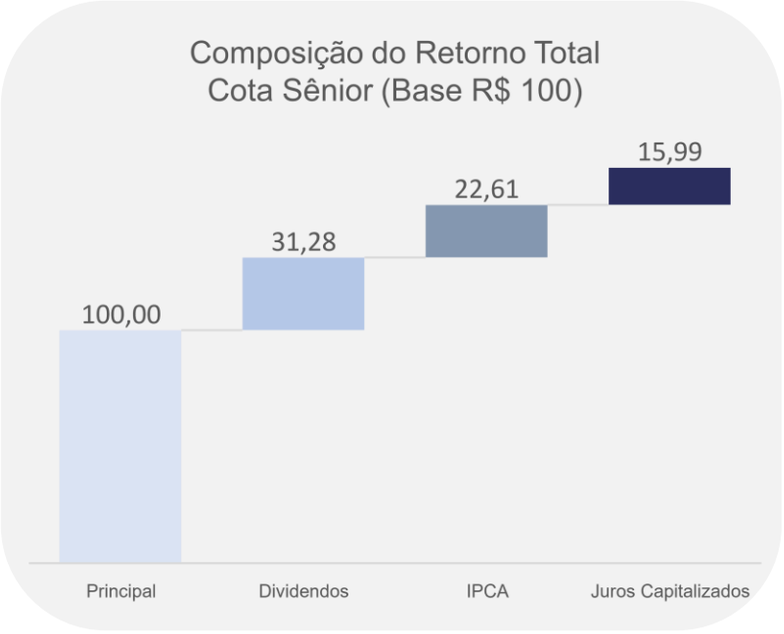
(1) A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE E O FII MASTER NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. (2) Valor do portfólio estimado pela Gestora, considerando cap rate de 8,00% a.a.

Dinâmica das Cotas Sêniores[1]

- O valor da cota patrimonial tende a aumentar com o tempo, à medida que esta cota é corrigida pelo IPCA mensal e não paga custos da oferta e do FII Master.
- Após o período de carência está previsto o início da distribuição dos dividendos. Como o valor da cota patrimonial tende a aumentar com a inflação, o valor nominal pago em dividendos também tende a aumentar no tempo, buscando manter o *dividend yield* de 10,0% a.a.
- Com a venda dos ativos, prevista em até 4 anos, a expectativa é que o investidor também receba o principal, com o IPCA Acumulado.
- Durante o período de carência, a rentabilidade-alvo de IPCA + 10% a.a. é capitalizada e maximiza o valor total a ser recebido pelo investidor.







(1) A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Critérios (premissas do estudo de viabilidade da Gestora): rentabilidade-alvo da cota sênior de IPCA + 10,0% a.a., com IPCA projetado de 5,01% a.a.; carência de 18 meses, com capitalização da rentabilidade no período; custos da oferta, taxa de administração (0,2% a.a.), taxa de gestão (1,0% a.a.) e despesas gerais (0,3% a.a.) suportados pelas cotas subordinadas; venda dos ativos no mês 48, com cap rate de saída de 8,00% a.a.; rentabilidade apresentada para investidor pessoa física, conforme premissa de tributação adotada pela Gestora.

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

Cota Sênior: Diferenciais da Estrutura[1]

› **Expectativa de 4 anos para devolução do capital**. Principal + inflação acumulada e dividendos capitalizados no período.

› Estrutura desenhada para capturar o **efeito dos juros compostos**. A capitalização dos dividendos durante a carência **aumenta o valor total esperado pelo investidor**.

› **Em valor de mercado o LTV (*Loan-to-value)* da cota sênior é de cerca de 35%, na visão da Gestora**, considerando o valor de mercado dos ativos prontos. Ou seja, após construídos, os empreendimentos somariam quase 3 vezes o valor das cotas sêniores.

› Na visão da Gestora, o fluxo da cota sênior funciona como **dinâmica semelhante à de Renda Fixa, com rentabilidade alvo** de IPCA + 10,0% a.a.

› A cota sênior representa 44% do total do FII Master, ou seja, tem um **"colchão" de subordinação de 56%** das cotas subordinadas.

› **A cota sênior não paga custos da oferta**. O investidor recebe o dividendo mensal (após carência) e vê sua cota sendo acrescida com a inflação do período. **As cotas subordinadas absorvem primeiro as eventuais remarcações, até o limite de seu valor**.

› **Correção pela inflação**. A rentabilidade-alvo de 10,0% é em termos reais, ou seja, os resultados esperados crescem no tempo de acordo com a inflação.

› **A cota sênior será "dona" dos ativos logísticos**. Isso significa que o FII Master já nasce **com participação nos empreendimentos, por meio de SPEs**, sendo esta cota sênior a preferencial no recebimento dos resultados operacionais dos projetos.

(1) A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE E O FII MASTER NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

Fluxo de Caixa do FII Master[1]

Investimentos	Estruturação
FII Master	**(224.000.000)**
Aquisições e Obras	(207.357.262)
Tributos e Registros	(5.976.829)
Estruturação e Distribuição	(6.671.766)
Caixa Inicial	(3.994.143)

Fluxo de Caixa (R$)		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
Fluxo de Caixa Operacional		**5.939.246**	**21.793.212**	**22.511.471**	**24.404.278**
Geração Operacional dos Ativos		(262.929)	23.358.817	24.529.094	25.758.002
Taxa Administração e Gestão		(2.464.629)	(2.860.027)	(2.951.897)	(3.027.950)
Demais Receitas/Despesas		8.666.804	1.294.421	934.273	1.674.227
Venda dos Ativos					**333.095.869**
Saldo de Caixa					**10.000.370**
Fluxo de Caixa (R$)	**(224.000.000)**	**5.939.246**	**21.793.212**	**22.511.471**	**367.500.517**
Cota Sênior	**(98.000.000)**	**-**	**5.834.187**	**12.105.028**	**148.548.815**
Cota Subordinada A		**-**	**15.892.043**	**10.406.443**	**135.061.189**
Taxa de Performance		-	-	-	(8.494.939)
Cota Subordinada A (Após Pfee)	**(75.000.000)**	**-**	**15.892.043**	**10.406.443**	**126.566.250**
Cota Subordinada B		**-**	**-**	**-**	**83.890.513**
Taxa de Performance		-	-	-	(609.746)
Cota Subordinada B (Após Pfee)	**(51.000.000)**	**-**	**-**	**-**	**83.280.767**

Cap Rate de Saída: 8,00% a.a.
Saída: Mês 48

IPCA+ 10,0% a.a.
Cota Sênior[2]

22,8% a.a.
Cota Subordinada A[3]

(1) A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Critérios (premissas do estudo de viabilidade da Gestora): valores nominais, consolidados por ano; IPCA projetado de 5,01% a.a.; taxa de administração de 0,2% a.a., taxa de gestão de 1,0% a.a. e despesas gerais de 0,3% a.a.; custos da oferta suportados pelas cotas subordinadas; venda dos ativos no mês 48, com cap rate de saída de 8,00% a.a.; (2) TIR real da cota sênior, para investidor pessoa física, conforme premissa de tributação adotada pela Gestora; (3) TIR nominal da cota subordinada A, antes de impostos e após a taxa de performance.

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

Cotas Subordinadas

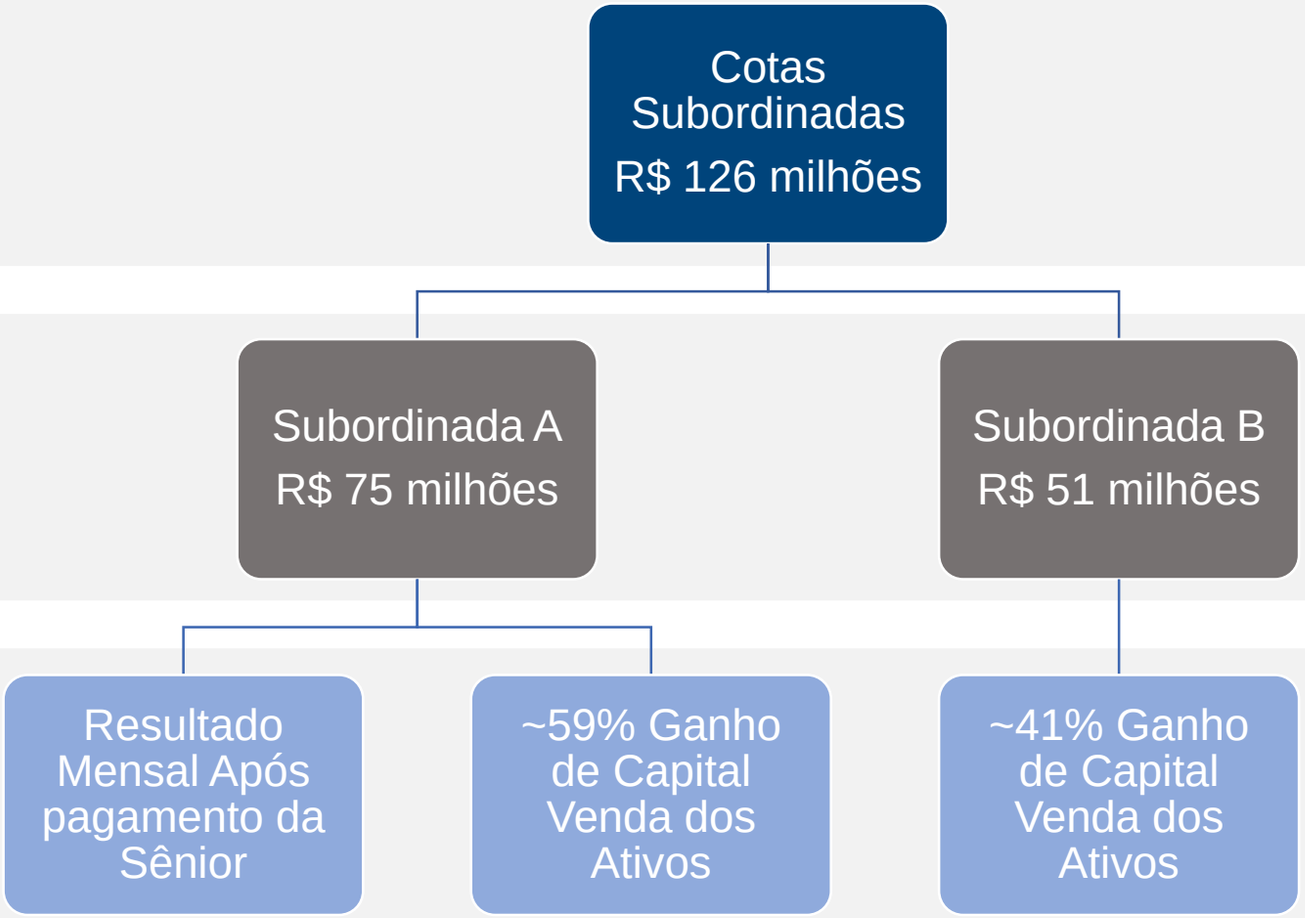
56% de Subordinação

Cota Sênior (IPCA + 10,00%)
R$ 98 milhões

A partir do início do pagamento de dividendos à cota sênior, mensalmente será pago à subordinada A a diferença entre o total dos resultados e o cupom da sênior (IPCA + 10,00%);

Mensalmente será pago à subordinada A a diferença entre o total dos resultados e o cupom da sênior.

Haverá distribuição do ganho de capital da venda dos ativos (proporcional à Subordinada B).



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

Cota Subordinada A[1]

Sensibilidade de Prazo e Cap Rate na Venda (TIR Nominal)

› A tabela apresenta o retorno final das cotas subordinadas A, com a **venda dos ativos ocorrendo simultaneamente e após o pagamento da taxa de performance.**

Retorno Líquido (TIR Nominal)		Cap Rate (% a.a.)				
		7,50%	7,75%	8,00%	8,25%	8,50%
Mês de Venda	24	36,2%	33,5%	30,9%	28,4%	26,1%
	30	31,6%	**29,6%**	**27,6%**	**25,7%**	23,9%
	36	28,6%	**27,0%**	**25,4%**	**23,9%**	22,5%
	42	26,6%	**25,2%**	**23,9%**	**22,7%**	21,5%
	48	25,0%	23,9%	22,8%	21,7%	20,7%

(1) A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Critérios (premissas do estudo de viabilidade da Gestora): TIR nominal da cota subordinada A, antes de impostos e após a taxa de performance; venda simultânea dos ativos entre os meses 24 e 48, com cap rate de saída entre 7,50% e 8,50% a.a.; IPCA projetado de 5,01% a.a.; taxa de administração de 0,2% a.a., taxa de gestão de 1,0% a.a. e despesas gerais de 0,3% a.a.; custos da oferta suportados pelas cotas subordinadas.



05

Características da Oferta

Visão Geral do Fundo

Fulwood Institucional e Gestão

Pipeline e Fundamentos das Operações

Estudo de Viabilidade e Sensibilidade

Características da Oferta

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”

Características do Fundo e da Oferta

Oferta	FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
Emissão	Primeira Emissão de Cotas
Coordenador Líder	XP Investimentos CCTVM S.A.
Assessores Legais	Demarest Advogados (Coordenador Líder) e Cescon, Barrieu, Flesch & Barreto advogados (Gestor)
Público Alvo	Investidores em Geral
Montante Inicial da Oferta	R$ 98.000.000,00 (noventa e oito milhões de reais)
Quantidade Inicial de Cotas	980.000 (novecentas e oitenta mil) Cotas
Montante Mínimo da Oferta	R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais)
Investimento Mínimo por Investidor	10 (dez) cotas, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais)
Liquidação da Oferta	23 de dezembro de 2026
Admissão e Negociação de Cotas	Balcão B3 – Fundos21 (Módulo de Fundos)
Gestor	Fulwood Capital Partners Gestora de Recursos LTDA.
Administrador	Banco Daycoval S.A
Taxa de Gestão e Administração	Não haverá Taxa de Gestão. Taxa de Administração de R$ 4.000,00/mês e Taxa Máxima de Custódia de R$ 1.500,00/mês, corrigidas pelo IPCA
Taxa de Performance	Não há.

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

Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista[1] [2] [3]
1	Protocolo do Pedido de Análise Prévia da Oferta na ANBIMA	21/10/2026
2	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM; Divulgação do Aviso ao Mercado; Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	03/11/2026
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores (Roadshow)	04/11/2026
4	Obtenção do Registro da Oferta na CVM; Divulgação do Anúncio de Início; Disponibilização do Prospecto Definitivo	05/11/2026
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento[3]	16/11/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	18/12/2026
7	Data do Procedimento de Alocação	21/12/2026
8	Data de Liquidação	23/12/2026
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	01/02/2027

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

(2) A principal variável deste cronograma indicativo é a análise prévia da Oferta pela ANBIMA, nos termos do Convênio CVM-ANBIMA, no âmbito do rito de registro automático previsto no artigo 26, inciso VI, alínea “c”, da Resolução CVM 160.

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

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

Informações Adicionais

O Prospecto Preliminar, a Lâmina e o Aviso ao Mercado 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:

1. **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);

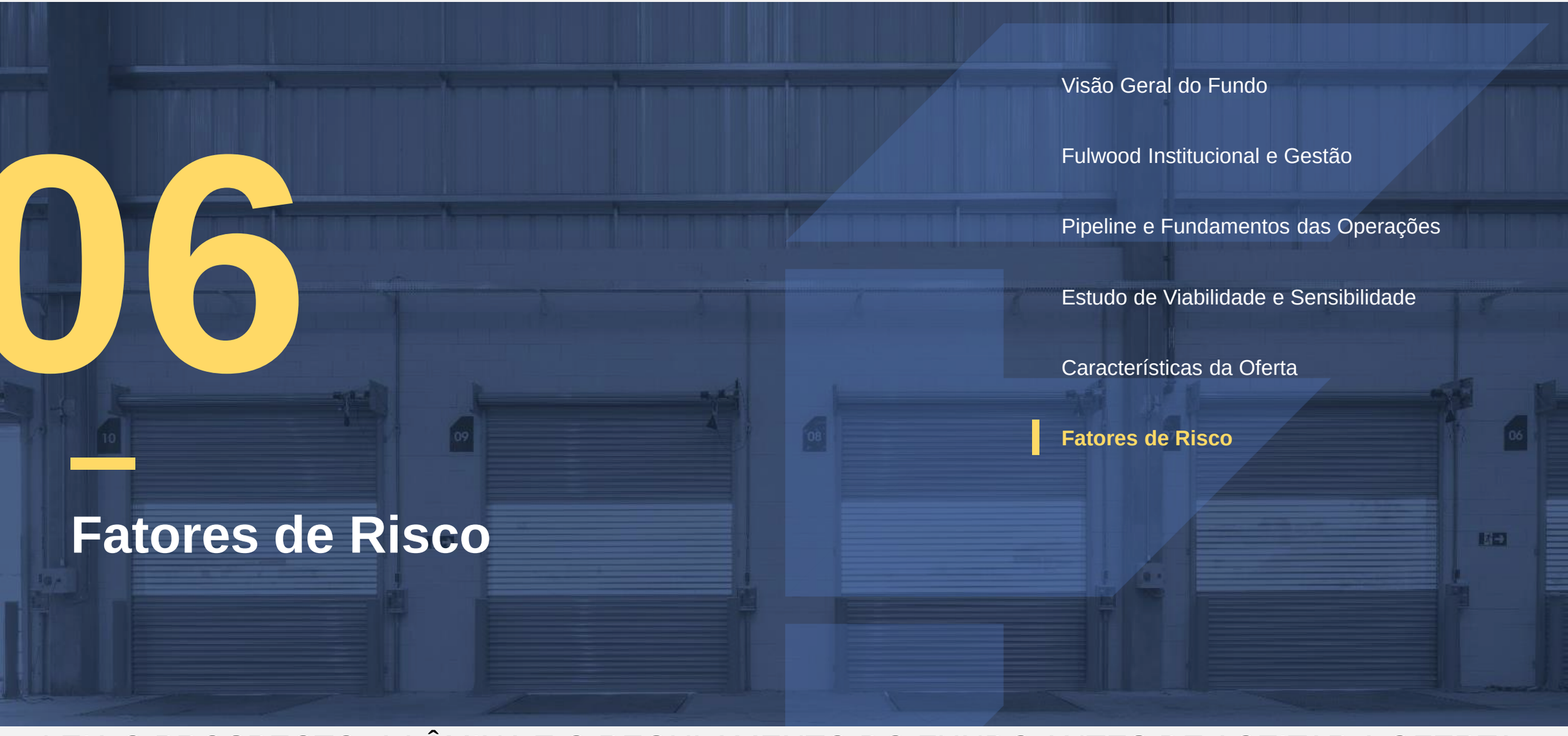
2. **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do Fulwood Desenvolvimento Logístico I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição” e, então, clicar na opção desejada);

3. **Gestora**: https://fulwood.com.br/fulwood-capital-partners (neste website, clicar em “Fulwood Desenvolvimento Logístico I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

4. **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 “Fulwood Desenvolvimento Logístico I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e

5. **Fundos.NET, administrado pela B3:** https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Fulwood Desenvolvimento Logístico I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário 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”



06

Fatores de Risco

Visão Geral do Fundo

Fulwood Institucional e Gestão

Pipeline e Fundamentos das Operações

Estudo de Viabilidade e Sensibilidade

Características da Oferta

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”

Fatores de Risco

Risco de concentração da carteira da Classe

Nos termos da Política de Investimento, a Classe deverá aplicar, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em Cotas Seniores do FII Master, de modo que a carteira da Classe estará concentrada em ativo de um único emissor. O FII Master, por sua vez, investirá preponderantemente em empreendimentos imobiliários voltados a operações logísticas ou industriais e poderá deter um único ou poucos imóveis, localizados em uma mesma região e locados a um único ou a poucos locatários. Quanto maior a concentração, maior a exposição da Classe a eventos que afetem o FII Master, os imóveis por ele detidos, direta ou indiretamente, e os respectivos locatários, inclusive o inadimplemento ou a desocupação por um único locatário relevante, o que poderá resultar na perda de parcela substancial ou da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas. O pipeline indicativo do FII Master compreende frações ideais de dois galpões em desenvolvimento, localizados em Betim/MG e em São José dos Pinhais/PR, de modo que, caso adquiridos, o FII Master deterá, por meio de sociedades de propósito específico, tais imóveis em condomínio com os demais titulares das respectivas frações, sujeitando-se às regras de condomínio, inclusive quanto às deliberações sobre o imóvel, ao rateio de despesas e ao direito de preferência na alienação das frações.

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

Risco relacionado à estrutura feeder e à dependência do FII Master

A Classe aplicará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em Cotas Seniores do FII Master, de modo que seus resultados dependerão, preponderantemente, dos rendimentos e das amortizações pagos pelo FII Master. A Classe não terá ingerência sobre a gestão do FII Master, a seleção e a alienação de seus ativos, a contratação de seus prestadores de serviços ou a alteração de seu regulamento, matérias que serão decididas pela Administradora e pela Gestora, na qualidade de prestadoras de serviços essenciais do FII Master, ou pela assembleia de cotistas do FII Master, conforme o caso. Eventos que afetem o FII Master, como o desenquadramento de seu índice de subordinação, a ocorrência de evento de avaliação ou de liquidação, a insolvência ou a substituição de seus prestadores de serviços, afetarão diretamente a Classe.

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

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira da Classe

As Cotas Seniores do FII Master, que representarão, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido, não possuem mercado secundário ativo e estarão sujeitas às restrições à revenda previstas no artigo 86 da Resolução CVM 160, de modo que a Classe poderá não conseguir aliená-las no prazo e pelo preço desejados, e os imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master também possuem baixa liquidez. Adicionalmente, a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da Classe, de 4 (quatro) anos, prorrogável por 1 (um) ano a critério da Gestora, independentemente de deliberação da Assembleia, ou em caso de sua liquidação, e as Cotas serão negociadas em mercado de balcão organizado administrado pela B3, que poderá apresentar baixa liquidez. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário ou poderão vendê-las por valor inferior ao seu valor patrimonial, e o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece hipóteses em que a Assembleia poderá deliberar pela liquidação da Classe e hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado

Fatores de Risco

mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas, inclusive Cotas Seniores do FII Master, que os Cotistas poderão ter dificuldade para alienar.

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

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master poderão não ter sucesso na contratação de locatários e/ou arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais o FII Master vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do FII Master e, consequentemente, da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do FII Master.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do FII Master, o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção

O FII Master poderá investir em empreendimentos imobiliários em desenvolvimento ou em construção, diretamente ou por meio de sociedades de propósito específico e de outros veículos de investimento, inclusive mediante o adiantamento de recursos para a execução das obras, de acordo com os respectivos cronogramas físico-financeiros, e poderá assumir contratualmente a responsabilidade por eventual aumento dos custos de construção. O atraso na conclusão ou a não conclusão das obras, por fatores climáticos, falhas de projeto, indisponibilidade de insumos ou de mão de obra, demora na obtenção de licenças e autorizações ou quaisquer outros fatores, poderá postergar o início do recebimento de aluguéis e de outras receitas pelo FII Master, bem como exigir o aporte de recursos adicionais nos empreendimentos para sua conclusão. Adicionalmente, a construtora ou a incorporadora dos empreendimentos poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção ou o atraso das obras. Tais hipóteses poderão reduzir os resultados do FII Master e o valor das Cotas Seniores do FII Master, com impacto adverso sobre a distribuição de rendimentos pela Classe e sobre a rentabilidade das Cotas.

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

Riscos de despesas extraordinárias

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis, o FII Master estará sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e indenizações a vizinhos, bem como a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, para o ajuizamento ou a defesa de ações judiciais, inclusive de reintegração de posse ou de despejo, e para a reforma ou a recuperação de imóveis inaptos para locação após a saída do locatário. A Classe também poderá incorrer em despesas extraordinárias, e a reserva de contingência que a Gestora poderá constituir nos termos do Regulamento, limitada a 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, poderá não ser suficiente para fazer frente a tais despesas. O pagamento dessas despesas poderá reduzir a rentabilidade e o valor de mercado das Cotas.

Fatores de Risco

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

Risco da morosidade da justiça brasileira

A Classe e o FII Master poderão ser partes em demandas judiciais relacionadas a seus ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que a Classe ou o FII Master obterão resultados favoráveis nessas demandas, o que poderá impactar negativamente o Patrimônio Líquido, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

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

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e/ou à locação dos imóveis

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de uma eventual reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados da Classe.

Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do FII Master decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o FII Master poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas;

(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do FII Master decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o FII Master poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas; e

(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliário, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios da Classe, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas.

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

Risco de crédito

A Classe estará exposta ao risco de crédito (i) do FII Master, na qualidade de emissor das Cotas Seniores do FII Master, cuja capacidade de pagar rendimentos e

Fatores de Risco

amortizações à Classe dependerá do desempenho de seus ativos; (ii) dos locatários, arrendatários, adquirentes e demais devedores do FII Master e das sociedades investidas, que poderão não cumprir suas obrigações de pagamento; e (iii) dos emissores dos Ativos Financeiros de Liquidez e das contrapartes das operações da Classe. Eventos que afetem a situação financeira desses devedores, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas, poderão comprometer sua capacidade de pagamento e afetar os preços e a liquidez dos ativos, de modo que a Gestora poderá enfrentar dificuldade para negociá-los pelo preço e no momento desejados. Ademais, mudanças na percepção da qualidade de crédito desses devedores, ainda que não fundamentadas, poderão afetar o valor dos ativos e, consequentemente, o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Risco de exposição associada à locação e venda de imóveis

A atuação do FII Master em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Imóveis do FII Master (conforme definidos na Seção 3.1 do Prospecto), fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo FII Master e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do FII Master de alienação dos imóveis que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pelo FII Master em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o FII Master e, consequentemente, a Classe poderão sofrer efeito material adverso em sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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

Risco de governança e de conflito de interesses no exercício do direito de voto no FII Master

O direito de voto da Classe nas assembleias de cotistas do FII Master será exercido pela Gestora, em nome da Classe, nos termos de sua política de exercício de direito de voto, observado que, em determinadas matérias, o voto será proferido de acordo com a orientação previamente deliberada em Assembleia. Considerando que a Gestora e a Administradora também prestarão serviços ao FII Master, poderão existir situações de conflito de interesses no exercício do direito de voto, hipótese em que a Gestora proferirá o voto da Classe de acordo com a orientação deliberada pelos Cotistas em Assembleia, nos termos do item 12.15.2 do regulamento do FII Master, e, caso as matérias da Assembleia de Conflito de Interesses relativas à orientação de voto não sejam aprovadas, a Classe votará contrariamente a tais matérias na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master, conforme descrito na Seção 3.2 do Prospecto, de modo que as operações correspondentes somente poderão ser realizadas pelo FII Master se aprovadas pelos demais cotistas do FII Master aptos a votar. Adicionalmente, a Classe poderá deter participação minoritária no FII Master, em especial em relação aos titulares de cotas subordinadas, de modo que deliberações da assembleia de cotistas do FII Master poderão ser aprovadas ainda que a Classe vote contrariamente, vinculando a Classe e, indiretamente, os Cotistas. Adicionalmente, a Classe poderá manifestar aquiescência para que sociedade integrante do grupo econômico da Gestora, titular das cotas subordinadas B

Fatores de Risco

do FII Master, e demais partes relacionadas à Gestora titulares de cotas subordinadas do FII Master votem nas assembleias de cotistas do FII Master, exceto nas matérias em que tenham interesse conflitante, de modo que tais cotistas poderão influenciar deliberações que vinculam a Classe.

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

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia da Assembleia, como, por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Nas operações descritas na Seção 3.2 do Prospecto e nas demais operações em que a contraparte seja a Administradora, a Gestora ou suas Pessoas Ligadas, o preço e as demais condições não resultam de negociação entre partes independentes, e não há garantia de que correspondam às condições que seriam obtidas em operação equivalente com terceiros. Ainda que sejam observados os Critérios de Elegibilidade, inclusive a exigência de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente, a avaliação de imóveis em desenvolvimento depende de premissas e estimativas sujeitas a julgamento, e tais ativos não contam com preço de referência em mercado organizado, o que reduz a transparência na formação dos preços dessas operações.

Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia, respeitados os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

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

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

Do Prospecto contém informações acerca do Fundo, do FII Master, do mercado imobiliário logístico e industrial e dos Ativos-Alvo do FII Master que poderão ser objeto de investimento, direta ou indiretamente, pelo FII Master, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas do Prospecto.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos

Fatores de Risco

públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário logístico e industrial apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

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

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, a degradação urbana do entorno ou a instalação de atividades incompatíveis com o uso logístico ou industrial, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira do FII Master; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos Imóveis do FII Master e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira do FII Master; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

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

Risco operacional

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do FII Master em explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do FII Master e da Classe.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do FII Master são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial de alguns dos Imóveis do FII Master; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Fatores de Risco

Adicionalmente, a Classe está sujeita a riscos operacionais decorrentes de falhas, atrasos ou interrupções nos processos, sistemas e controles da Administradora, da Gestora, do Custodiante, do Escriturador, da B3 e dos demais prestadores de serviços, inclusive no processamento de integralizações, distribuições de rendimentos e amortizações, no cálculo do valor das Cotas e na transmissão de informações entre o FII Master e a Classe. Considerando que as funções de administração fiduciária, custódia e escrituração da Classe são exercidas pela mesma instituição, a ocorrência de falhas ou de eventos que afetem tal instituição poderá impactar simultaneamente a prestação desses serviços, o que poderá afetar adversamente a Classe e os Cotistas.

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

Risco relacionado à Oferta do FII Master e à estrutura de subordinação

Os recursos captados no âmbito da Oferta serão destinados à subscrição e integralização de Cotas Seniores do FII Master, cuja primeira emissão será objeto da Oferta do FII Master, contemplando cotas da subclasse sênior e das subclasses subordinadas A e B. Nos termos do regulamento do FII Master, será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta do FII Master, desde que atingido o montante mínimo de 1.257.100 (um milhão, duzentas e cinquenta e sete mil e cem) cotas, equivalente a R$ 125.710.000,00 (cento e vinte e cinco milhões, setecentos e dez mil reais), e observada a proporção mínima de 56,25% (cinquenta e seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) de cotas subordinadas em relação ao total de cotas integralizadas no âmbito da primeira emissão do FII Master anteriormente ao desconto dos custos relacionados à Oferta do FII Master, nos termos do regulamento do FII Master. O regulamento do FII Master prevê, ainda, que o índice de subordinação entre as cotas subordinadas e o patrimônio líquido do FII Master deverá corresponder a, no mínimo, 56,25% (cinquenta e seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) considerando as integralizações das cotas do FII Master ocorridas no âmbito da Oferta do FII Master, anteriormente ao desconto dos custos relacionados à Oferta do FII Master, não havendo obrigação de sua manutenção ou recomposição ao longo do prazo de duração do FII Master.

Dessa forma, a quantidade de Cotas Seniores do FII Master que poderá ser subscrita pela Classe está limitada pelo volume de cotas subordinadas do FII Master efetivamente subscritas e integralizadas. Caso (i) a Oferta do FII Master não seja concluída, inclusive em razão do não atingimento do respectivo montante mínimo; ou (ii) o volume de cotas subordinadas do FII Master efetivamente colocado não seja suficiente para permitir a subscrição, pela Classe, de Cotas Seniores do FII Master em montante correspondente aos recursos captados na Oferta, a Classe poderá não conseguir alocar, total ou parcialmente, tais recursos em Cotas Seniores do FII Master.

Nessas hipóteses, os recursos não alocados permanecerão aplicados em Ativos Financeiros de Liquidez, cuja rentabilidade poderá ser inferior à esperada pelos Investidores, e poderão ser distribuídos aos Cotistas a título de amortização, observado o disposto no Regulamento, o que reduzirá o horizonte de investimento originalmente esperado pelos Cotistas, sem garantia de que estes conseguirão reinvestir os recursos recebidos em ativos com rentabilidade semelhante. Adicionalmente, o regulamento do FII Master não prevê a obrigatoriedade de recomposição do índice de subordinação nem atribui consequência ao seu desenquadramento, de modo que a redução do valor das cotas subordinadas do FII Master reduzirá a proteção conferida às Cotas Seniores do FII Master sem que haja mecanismo de reforço da subordinação, o que poderá afetar adversamente a rentabilidade da Classe e dos Cotistas.

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

Risco relativo à subordinação no FII Master e aos direitos das Cotas Seniores do FII Master

A subordinação das cotas subordinadas A e B do FII Master em relação às Cotas Seniores do FII Master não constitui garantia de rentabilidade ou de devolução do capital investido pela Classe. Caso as perdas do FII Master superem o valor das cotas subordinadas do FII Master, as Cotas Seniores do FII Master serão afetadas, e a Classe poderá perder parcela substancial ou a totalidade de seu investimento. As Cotas Seniores do FII Master terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às cotas subordinadas do FII Master até o limite dos Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores do FII Master (conforme definidos no regulamento do FII Master),

Fatores de Risco

correspondentes à variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), considerada com defasagem de 2 (dois) meses, acrescida de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, que constituem rentabilidade buscada, e não garantida. As Cotas Seniores do FII Master estarão sujeitas a período de carência de 18 (dezoito) meses para o pagamento de rendimentos e para a amortização, durante o qual a Classe não receberá rendimentos ou amortizações do FII Master e poderá não distribuir rendimentos aos Cotistas, ressalvados os eventuais rendimentos dos Ativos Financeiros de Liquidez. Os Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores do FII Master não pagos serão acumulados e poderão não ser pagos até o término do prazo de duração do FII Master, caso seus recursos sejam insuficientes. Em caso de liquidação do FII Master, as Cotas Seniores do FII Master receberão o patrimônio do FII Master até o limite de seu valor atualizado, de modo que a Classe não participará da valorização dos Imóveis do FII Master que exceda esse limite. A ordem de pagamentos e os direitos das Cotas Seniores do FII Master estão estabelecidos no regulamento do FII Master, que poderá ser alterado por deliberação da assembleia de cotistas do FII Master, observados os quóruns nele previstos.

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada (“Instrução CVM 516”). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

Riscos de flutuações no valor dos Imóveis do FII Master e das Cotas Seniores do FII Master

O valor dos imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda no valor dos imóveis poderá reduzir o valor das Cotas Seniores do FII Master e, consequentemente, o Patrimônio Líquido e o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, além de implicar a redução do valor das locações ou a alienação dos imóveis em valor inferior ao de aquisição, comprometendo o retorno dos valores investidos.

Adicionalmente, considerando que a Classe estará exposta, de forma indireta, aos imóveis detidos pelo FII Master, um fator a ser considerado com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados tais imóveis. A análise do potencial econômico da região deve

Fatores de Risco

considerar não somente o potencial econômico corrente, mas também a sua evolução, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis do FII Master e, por consequência, sobre as Cotas.

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

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do FII Master e da Classe, sua situação financeira e seus resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

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

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O Fundo e a Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo e a Classe desenvolverão suas atividades no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeitos 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, por exemplo, têm envolvido no passado recentes alterações nas taxas de juros, desvalorizações da moeda doméstica para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, nas tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, combinadas com outras condições macroeconômicas podem impactar 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 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 do Fundo e da Classe. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) o aumento das taxas de juros, que poderia reduzir a demanda por imóveis logísticos e industriais, aumentar os custos de financiamento do FII Master e das sociedades investidas ou reduzir a disponibilidade de crédito para incorporadoras, construtoras e potenciais adquirentes de imóveis; (ii) o aumento da inflação, que poderia elevar os custos de construção dos

Fatores de Risco

empreendimentos imobiliários; e (iii) alterações nas políticas de crédito e de infraestrutura, que poderiam reduzir a disponibilidade de financiamento para as obras ou a demanda por operações logísticas e industriais.

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

Riscos relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo FII Master e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

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

Riscos relacionados ao investimento nas Cotas

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos rendimentos e das amortizações pagos pelo FII Master à Classe, na qualidade de titular de Cotas Seniores do FII Master, os quais, por sua vez, dependerão dos resultados obtidos pelo FII Master com a locação, a exploração e a alienação de seus imóveis, bem como dos custos incorridos pelo FII Master e pela Classe. Assim, existe a possibilidade de o FII Master ou a Classe serem obrigados a dedicar parte substancial de seu fluxo de caixa ao pagamento de suas obrigações, reduzindo os recursos disponíveis para distribuição aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os ativos detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive ser alcançados por obrigações dos vendedores, das sociedades investidas ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou outros procedimentos de natureza similar.

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

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

Os imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master estão sujeitos ao inadimplemento dos locatários e demais devedores e coobrigados, bem como à insuficiência das garantias outorgadas em seu favor, o que poderá ocasionar a redução de ganhos ou perdas financeiras para o FII Master e, consequentemente, para a Classe.

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do FII Master são:

(i) quanto às receitas de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis, inclusive em razão de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial de locatários, ou o aumento da vacância poderão implicar o não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representarão fonte substancial de receitas do FII Master. Eventual inadimplência ou vacância poderá acarretar redução da receita do FII Master até que os respectivos locatários sejam despejados e novas locações sejam contratadas. Nessas hipóteses, o FII Master poderá não ter condições de pagar os compromissos assumidos perante terceiros nas datas acordadas, o que poderá exigir a utilização de

Fatores de Risco

recursos que seriam destinados à distribuição de rendimentos e à amortização das Cotas Seniores do FII Master;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados em contratos de locação típicos: caso o FII Master venha a celebrar contratos de locação típicos, há a possibilidade de as receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente, podendo provocar alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, a depender do caso, a cada três anos, os valores dos aluguéis podem ser revistos pelas partes (amigavelmente ou por meio de ação revisional), a fim de ajustá-los ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar adversamente o FII Master, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas. No caso dos contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei do Inquilinato"), a renúncia expressa, pelo locatário, ao seu direito de pleitear a revisão judicial do valor do aluguel poderá ser questionada pelos respectivos locatários. Caso tal renúncia contratual venha a ser desconsiderada, os locatários poderão pedir a revisão judicial do valor do aluguel, o que poderá alterar o fluxo de receita obtido pelo FII Master, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas;

(iii) quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: o FII Master está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o FII Master poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas;

(iv) em caso de rescisão unilateral de contratos de locação pelo respectivo locatário, os imóveis permanecerão vagos até que o FII Master consiga locar tais imóveis para novos locatários, sendo que durante tal período o FII Master terá que arcar com as despesas e tributos relativos a tais imóveis que seriam de responsabilidade do respectivo locatário, bem como deixar de auferir a receita de locação durante o período que permanecer vago, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas;

(v) os contratos de locação típicos e os contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei do Inquilinato estão sujeitos à rescisão pelo respectivo locatário em razão de descumprimento de obrigações pelo FII Master, na qualidade de locador. Em tais hipóteses, não obstante os locatários não estarem obrigados ao pagamento de multa indenizatória, o FII Master poderá sujeitar-se ao pagamento de multa aos locatários em razão de seu descumprimento.

Considerando que a responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, nos termos do Regulamento, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais; contudo, a frustração da capacidade de pagamento dos devedores do FII Master poderá reduzir ou interromper a distribuição de rendimentos pela Classe e afetar o valor das Cotas, inclusive com perda do capital investido.

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

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, alteração pontual da legislação tributária bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda ("IR"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Contribuição para o Programa de Integração Social ("PIS"),

Fatores de Risco

Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Considerando que a Classe aplicará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em Cotas Seniores do FII Master, o tratamento tributário da Classe e dos Cotistas também poderá ser afetado por eventos ocorridos no FII Master.

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

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. O tratamento tributário do Fundo pode ser

Fatores de Risco

alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da Política de Investimento, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade da Classe em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

Risco de disponibilidade de caixa

Caso a Classe não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar pela emissão de novas Cotas, independentemente de aprovação em Assembleia, até o limite do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), ou convocar a Assembleia para deliberar sobre emissões que excedam esse limite. Os Cotistas não serão obrigados a subscrever as novas Cotas, observada a limitação de sua responsabilidade ao valor das Cotas por eles subscritas, e aqueles que não exercerem o direito de preferência terão sua participação na Classe diluída. Caso as novas Cotas não sejam emitidas ou subscritas em montante suficiente, a Classe poderá não conseguir honrar suas obrigações, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo.

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

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

A diligência jurídica realizada pelos assessores legais no âmbito da Oferta foi conduzida com escopo restrito, voltado à análise dos poderes societários da Administradora e da Gestora, à verificação da consistência e da veracidade das informações constantes do Prospecto e à auditoria jurídica imobiliária dos imóveis que compõem o pipeline indicativo do FII Master, conduzida pelo assessor legal do Coordenador Líder conforme os padrões usualmente adotados em operações similares. Esse procedimento não se confunde com auditorias técnicas, ambientais, construtivas ou urbanísticas dos imóveis, tampouco com a verificação técnica dos projetos, dos contratos de construção e dos contratos de locação a eles relacionados, que não foram objeto de verificação no contexto da Oferta. Em razão desse escopo limitado, não é possível estabelecer que todos os riscos jurídicos, regulatórios, ambientais, construtivos e operacionais relacionados aos Ativos-Alvo do FII Master estejam integralmente refletidos no Prospecto.

Considerando que a Política de Investimento contempla a alocação, no mínimo, de 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido em Cotas Seniores do FII Master, e que o FII Master investirá preponderantemente em empreendimentos imobiliários voltados a operações logísticas ou industriais, prontos ou em construção, detidos direta ou indiretamente, inclusive por meio de sociedades de propósito específico e de outros veículos de investimento, o processo de análise e aquisição de tais ativos poderá se basear em informações e declarações fornecidas por vendedores, incorporadores, construtoras, locatários, sociedades investidas e demais terceiros, as quais podem conter imprecisões, omissões ou inconsistências não detectadas. Adicionalmente, os imóveis poderão apresentar irregularidades registrais, urbanísticas, ambientais ou construtivas, ônus reais, restrições de uso ou contingências dos

Fatores de Risco

vendedores ou das sociedades investidas que venham a afetar sua titularidade, sua utilização, seu valor ou sua exploração comercial.

A não conclusão da aquisição de determinados Ativos-Alvo do FII Master em razão do descumprimento de condições precedentes, de questões documentais, de constatações em diligências complementares ou de eventos supervenientes, bem como a eventual materialização de passivos, contingências ou riscos não identificados (ou subestimados) no Estudo de Viabilidade ou nos processos internos de análise da Gestora, poderá impactar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, o retorno dos Cotistas. Entre tais riscos, sem prejuízo de outros, incluem-se: irregularidades na matrícula, na cadeia dominial ou na regularização dos imóveis; ausência, atraso, suspensão ou cassação de licenças, alvarás, autos de conclusão e demais autorizações necessárias à construção e à operação dos empreendimentos; passivos ambientais; atrasos, sobrecustos ou vícios construtivos; inadimplemento ou deterioração da situação financeira de locatários, construtoras e demais contrapartes; sucessão de passivos de vendedores ou de sociedades investidas; bem como riscos jurídicos relacionados à insolvência de partes envolvidas e à interpretação ou alteração das normas aplicáveis.

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

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

Risco de mercado dos Ativos

Os Ativos e os ativos detidos pelo FII Master estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis à Classe e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades da Classe e do FII Master, o valor dos Ativos, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

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

Risco de regularidade dos imóveis

A propriedade dos imóveis somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, a morosidade ou a existência de pendências para o registro da aquisição dos imóveis pelo FII Master na matrícula competente poderá dificultar ou inviabilizar a transmissão da propriedade ao FII Master e prejudicar a prospecção de locatários, superficiários ou adquirentes, afetando a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas.

Adicionalmente, em caso de irregularidade relativa à construção ou ao licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando, à área construída, ao certificado de conclusão da obra (Habite-se), ao auto de vistoria do Corpo de Bombeiros e à licença de funcionamento), os respectivos ocupantes poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que poderão deixar de pagar os valores devidos ao FII Master e, até mesmo, rescindir os respectivos contratos de locação ou de arrendamento, o que poderá afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Fatores de Risco

Ainda, caso os imóveis a serem adquiridos pelo FII Master sejam rurais ou estejam localizados em áreas em processo de conversão de uso rural para urbano, a abertura de matrícula, o desmembramento, o remembramento e a transferência de sua titularidade poderão depender do georreferenciamento do imóvel e de sua certificação perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, bem como da regularização perante o cadastro municipal e os demais órgãos competentes. A não conclusão ou o atraso desses procedimentos, ou a identificação de divergências de área ou de confrontações, poderá atrasar ou impedir o registro da aquisição dos imóveis pelo FII Master, a aprovação de projetos e a obtenção de licenças, o que poderá afetar adversamente a rentabilidade da Classe.

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

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

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

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos Imóveis do FII Master

A reforma de empreendimentos existentes ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos ou industriais em áreas próximas às dos imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou renovação da locação de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá reduzir as receitas do FII Master e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do FII Master para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

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

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Documentos de Aceitação dos Investidores serão cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos Financeiros de Liquidez realizadas no período, nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, de forma que a rentabilidade será menor do que a esperada pelo Investidor. Não há obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o Investidor a perda financeira ou de oportunidade.

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

Fatores de Risco

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do FII Master, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do FII Master e dos imóveis que compõem o seu portfólio; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao FII Master; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do FII Master, o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

Fatores de Risco

poderá ser imputado ao FII Master. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do FII Master, o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

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

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

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM ou até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar à referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, sendo certo que, após a divulgação do Anúncio de Início, a Oferta somente poderá ser revogada em razão do não implemento de Condição Precedente cuja ocorrência não dependa de atuação direta ou indireta dos Ofertantes ou de pessoas a eles vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular/ANUAL-2026-CVM/SRE.

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

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

Para mais informações acerca das Condições Precedentes, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de Distribuição” do Prospecto.

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

Fatores de Risco

Riscos jurídicos

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, de imóveis, o FII Master e, no âmbito de suas atividades, a Classe poderão ser réus em processos administrativos, arbitrais ou judiciais, inclusive nas esferas cível, ambiental, tributária e trabalhista. Não há garantia de que tais processos sejam julgados favoravelmente ao FII Master ou à Classe, nem de que estes disponham de recursos suficientes para a defesa de seus interesses e para o pagamento de eventuais condenações. Considerando que a responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, eventual necessidade de recursos adicionais dependerá da aprovação de novas emissões de Cotas em Assembleia, sem prejuízo da possibilidade de perda do capital investido. Este fator de risco pode ser agravado por acidentes, furtos, roubos e outros incidentes nos imóveis, que estão fora do controle do FII Master e dos respectivos ocupantes e podem expor o FII Master à responsabilidade civil. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o FII Master ou a Classe e afetar o valor das Cotas.

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

Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo FII Master

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, o que pode dificultar a compra e a venda dos imóveis pelo FII Master. Os imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master estão sujeitos a variações de valor e de rentabilidade, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e critérios de precificação, o que poderá afetar o valor das Cotas Seniores do FII Master e, consequentemente, das Cotas.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo FII Master, ou por terceiros por ele contratados, nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o FII Master possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificadas ou sanadas durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderia (i) acarretar ônus ao FII Master, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, do imóvel; (ii) implicar restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel; (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores ou fraude à execução; ou (iv) acarretar a perda da propriedade do imóvel, sem que seja reavido o respectivo valor investido, hipóteses que poderiam afetar os resultados do FII Master, o valor das Cotas Seniores do FII Master e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que venham a ser identificados ou a se materializar após a aquisição pelo FII Master, reduzindo seus resultados e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas. Ainda que inexistam contingências, é possível que o FII Master não consiga realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados ou operar com sucesso os imóveis adquiridos.

Os imóveis a serem adquiridos pelo FII Master continuarão sendo de propriedade de seus vendedores enquanto não for formalizado o negócio jurídico, o que só ocorrerá com o registro dos respectivos títulos aquisitivos perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Nesse ínterim, existe a possibilidade de tais imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários, em eventual execução proposta por seus credores, o que poderia dificultar ou inviabilizar a transmissão da propriedade ao FII Master.

Caso o FII Master não seja capaz de finalizar a aquisição dos imóveis, ou caso tais

Fatores de Risco

imóveis não sejam adquiridos no prazo e nas condições esperados, a rentabilidade da Classe poderá ser adversamente impactada.

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

Risco de alteração do zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado imóvel objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sociopolítico do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do FII Master. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do FII Master e da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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

Risco de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o FII Master incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis.

O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do FII Master e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao FII Master e à Administradora, na qualidade de administradora do FII Master. As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais.

As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao FII Master, na qualidade de locador dos imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo FII Master e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade da Classe e dos Cotistas.

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

Fatores de Risco

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

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master poderão ser desapropriados ou onerados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação ou qualquer outra forma de oneração, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado ou onerado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do FII Master, sua situação financeira e seus resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção, direito minerário ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá implicar a perda da propriedade de tais imóveis pelo FII Master, hipótese que poderá afetar negativamente o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Risco relacionado às garantias vinculadas às Cotas Seniores do FII Master e aos Imóveis do FII Master

As Cotas Seniores do FII Master não contam com garantia real ou fidejussória, e a subordinação das cotas subordinadas do FII Master não constitui garantia de pagamento de rendimentos ou de amortização das Cotas Seniores do FII Master. No âmbito do FII Master, os contratos de locação, de construção e de aquisição de imóveis poderão contar com garantias, como fianças, seguros-garantia, cauções e alienações fiduciárias, cuja constituição, formalização e aperfeiçoamento poderão não ser concluídos, ou cujo valor de excussão poderá ser insuficiente para satisfazer as obrigações garantidas. Em eventual execução de tais garantias, o FII Master poderá ter que suportar custos com a contratação de assessores e com procedimentos judiciais ou extrajudiciais, o que poderá afetar negativamente o valor das Cotas Seniores do FII Master e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

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

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas em seu regulamento, o FII Master poderá adquirir imóveis sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais ou outras constrições judiciais, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários que sejam objeto de processo de execução. Tais ônus, gravames ou constrições podem impactar negativamente o patrimônio e os resultados do FII Master, bem como acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade dos imóveis. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição, o FII Master poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos, tributos e outros custos para tal finalidade, o que poderá reduzir os rendimentos e as amortizações devidos à Classe.

Adicionalmente, no período compreendido entre a negociação da aquisição de imóvel e a efetiva transferência de sua titularidade ao FII Master, mediante o registro do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe o risco de o bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade ou acarretar a ineficácia da aquisição. Ademais, caso credores dos antigos proprietários executem as garantias que recaiam sobre os imóveis, o FII Master poderá perder a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do FII Master, o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Fatores de Risco

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

A propriedade de Cotas não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, inclusive as Cotas Seniores do FII Master, tampouco sobre os imóveis integrantes, direta ou indiretamente, do patrimônio do FII Master, os quais são mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, na qualidade de administradora do FII Master, bem como sobre seus frutos e rendimentos.

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

Risco relativo à ausência de garantia

O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, do Coordenador Líder, do FII Master, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

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

Risco de mercado das Cotas

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

Adicionalmente, as Cotas Seniores do FII Master e os Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe serão avaliados de acordo com a regulamentação aplicável e com o manual de apreçamento do Custodiante, de modo que o valor das Cotas Seniores do FII Master refletirá a avaliação do patrimônio do FII Master, inclusive dos imóveis por ele detidos, direta ou indiretamente, e poderá sofrer oscilações relevantes. Como consequência, o valor patrimonial das Cotas poderá oscilar, e o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que, em caso de alienação de ativos da Classe e distribuição dos recursos aos Cotistas, o valor distribuído não corresponda ao valor que seria obtido com a venda das Cotas no mercado.

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

Risco de não aquisição da totalidade dos imóveis do pipeline indicativo do FII Master

A Classe não deterá imóveis, uma vez que seus recursos serão aplicados preponderantemente em Cotas Seniores do FII Master. O FII Master, por sua vez, poderá, a critério da Gestora e a depender dos recursos captados na Oferta e na Oferta do FII Master, adquirir, integral ou parcialmente, um ou mais dos imóveis indicados no pipeline indicativo constante do Prospecto, ou não adquirir nenhum deles. Ainda que sejam celebradas propostas vinculantes para a aquisição de tais imóveis, a concretização dos negócios dependerá da implementação de diversas condições, incluindo, mas não se limitando a, (i) a conclusão satisfatória das negociações dos termos e condições definitivos com os respectivos vendedores e a celebração dos documentos definitivos; (ii) a conclusão satisfatória da auditoria dos imóveis; e (iii) a conclusão da Oferta e da Oferta do FII Master, além de fatores exógenos e não passíveis de previsão nesta data. Dessa forma, os imóveis indicados no pipeline indicativo não podem ser considerados ativos pré-determinados para aquisição com os recursos captados, e o FII Master poderá investir em ativos que não estejam ali indicados, o que poderá afetar os resultados indicados no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, os Cotistas estarão sujeitos à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos, existindo o risco de uma escolha inadequada, o que poderá trazer prejuízos à Classe e aos Cotistas.

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

Fatores de Risco

concretizado: Médio

Risco do incorporador/construtor

A incorporadora, a construtora ou a empreendedora dos empreendimentos imobiliários detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master poderá ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos de seu portfólio. Essas dificuldades podem causar a interrupção ou o atraso das obras, o alongamento de prazos e o aumento dos custos dos projetos, o que poderá reduzir os resultados do FII Master e, consequentemente, da Classe.

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

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação ou até a data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento, junto ao Escriturador, os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no respectivo Documento de Aceitação, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar na não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados no fator de risco “Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta” acima.

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

Risco de restrição na negociação dos Ativos

Alguns dos Ativos, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela B3 ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

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

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, a Classe e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos.

Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário.

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho da Classe e do FII Master ou a capacidade do FII Master de investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas e de seus rendimentos.

Fatores de Risco

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

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que a Classe tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe estará condicionada à quantidade de Cotas Seniores do FII Master que a Classe conseguirá subscrever e, indiretamente, aos Ativos-Alvo do FII Master que este conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta e da Oferta do FII Master, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do FII Master decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, que consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do FII Master e da Classe estão sujeitos a situações atípicas que poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

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

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela própria Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses, 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.

A RENTABILIDADE ESPERADA DAS COTAS, EQUIVALENTE À VARIAÇÃO DO IPCA ACRESCIDA DE 10,00% (DEZ INTEIROS POR CENTO) AO ANO, CONFORME O ESTUDO DE VIABILIDADE, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

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

Fatores de Risco

Risco de discricionariedade da Gestora na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais e técnicas. Considerando que as decisões de investimento e desinvestimento do FII Master caberão à Gestora, na qualidade de gestora do FII Master, e que a Gestora também será responsável pela alocação dos recursos da Classe em Cotas Seniores do FII Master e em Ativos Financeiros de Liquidez, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção ou alienação dos ativos, ou de não se encontrar ativo para a destinação dos recursos da Oferta e da Oferta do FII Master em curto prazo, o que poderá gerar prejuízos à Classe e aos Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade da Classe também.

Falhas ou incapacidade da Gestora na identificação de novos ativos, na manutenção dos ativos em carteira, na identificação de oportunidades de alienação ou nos processos de aquisição e alienação podem afetar negativamente a Classe e, consequentemente, os Cotistas.

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

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Ainda, nos termos do Regulamento, não podem votar nas Assembleias: (i) os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; (ii) os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; (iii) as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e de seus respectivos sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o da Classe no que se refere à matéria em deliberação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade, exceto quando os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso na Classe, as pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(v)” acima, ou quando houver aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, manifestada na própria Assembleia ou em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora, ou, ainda, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, hipótese em que poderão votar na Assembleia que apreciar o laudo de avaliação do ativo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens “(i)” a “(v)” acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias de competência da Assembleia somente serão aprovadas pela 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.

Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias não sejam aprovadas pela ausência do quórum de deliberação exigido, caso em que os Cotistas poderão ser afetados negativamente. O mesmo risco se verifica no âmbito do FII Master, cujas deliberações vinculam a Classe, na qualidade de titular de Cotas Seniores do FII Master, conforme descrito no fator de risco “Risco de governança e de conflito de interesses no exercício do direito de voto no FII Master” acima.

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

Fatores de Risco

concretizado: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis do FII Master, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda culminar na obrigação de demolição das áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio do FII Master, o Patrimônio Líquido, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo sobre os Imóveis do FII Master poderá afetar adversamente o valor das Cotas Seniores do FII Master, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

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

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

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

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

Risco relativo ao investimento nos Ativos Financeiros de Liquidez

A Classe poderá investir parcela de seu Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Ainda, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Financeiros de Liquidez que componham a carteira da Classe, o Patrimônio Líquido pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Financeiros de Liquidez

Fatores de Risco

a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

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

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há limite máximo de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista, ressalvados os efeitos tributários descritos no fator de risco "Riscos tributários" acima. Assim, um único Cotista ou grupo de Cotistas poderá deter parcela substancial das Cotas e aprovar deliberações em Assembleia em função de seus interesses, em detrimento da Classe ou dos Cotistas minoritários, os quais estarão obrigados a acatar as deliberações tomadas pela maioria, ainda que tenham votado contrariamente. Por outro lado, caso as Cotas estejam muito pulverizadas, determinadas matérias que somente podem ser aprovadas por quórum qualificado poderão não ser aprovadas pela ausência do quórum de deliberação, o que pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada da Classe.

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

Risco relativo à dispensa de análise prévia pela CVM

A Oferta será registrada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de modo que o Prospecto e os demais documentos da Oferta não foram objeto de análise prévia pela CVM, tendo sido objeto de análise prévia exclusivamente pela ANBIMA, nos termos do convênio celebrado entre a ANBIMA e a CVM. A análise realizada pela ANBIMA não implica, por parte da ANBIMA ou da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da Classe, dos Prestadores de Serviços Essenciais ou das Cotas. A ausência de análise prévia pela CVM poderá resultar em exigências posteriores ao registro, inclusive a modificação, a suspensão ou o cancelamento da Oferta, e os Investidores deverão realizar sua própria análise dos documentos da Oferta antes de tomar sua decisão de investimento.

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

Risco relativo às novas emissões de Cotas

A Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá realizar novas emissões de Cotas, independentemente de aprovação em Assembleia, até o limite do Capital Autorizado, observado que as emissões que excedam esse limite dependerão de deliberação da Assembleia. Nas emissões realizadas dentro do Capital Autorizado, os Cotistas não deliberarão sobre a oportunidade, o montante, o preço de emissão e as demais condições da emissão. O exercício do direito de preferência assegurado aos Cotistas nas emissões realizadas dentro do Capital Autorizado depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista, e o Cotista que não o exercer poderá ter sua participação na Classe diluída, inclusive economicamente, caso o preço de emissão das novas Cotas seja inferior ao valor patrimonial ou de mercado das Cotas então em circulação, bem como ver reduzida sua influência nas deliberações da Assembleia. Nas emissões que dependam de deliberação da Assembleia, o direito de preferência poderá ser afastado. Adicionalmente, novas emissões de cotas do FII Master poderão reduzir a participação proporcional da Classe no FII Master, observado que, nos termos do regulamento do FII Master, eventuais novas subclasses não poderão ter senioridade em relação às subclasses então existentes.

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

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

O FII Master poderá realizar amortizações extraordinárias ou antecipadas das Cotas Seniores do FII Master, inclusive em decorrência da alienação de imóveis ou do recebimento antecipado de recursos, e os locatários dos Imóveis do FII Master poderão

Fatores de Risco

rescindir antecipadamente os contratos de locação, mediante o pagamento das indenizações neles previstas. Nessas hipóteses, a Classe poderá receber recursos antes do prazo esperado e não conseguir reinvesti-los em Cotas Seniores do FII Master ou em ativos com a mesma rentabilidade, podendo tais recursos ser distribuídos aos Cotistas a título de amortização, o que reduzirá o horizonte de investimento originalmente esperado e poderá afetar negativamente a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pela Classe, pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade em decorrência desse fato.

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

Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas e os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

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

Risco de a Classe vir a ter Patrimônio Líquido negativo

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter Patrimônio Líquido negativo, inclusive em decorrência de perdas no FII Master. Nos termos do Regulamento, a Administradora verificará se o Patrimônio Líquido está negativo na ocorrência de determinados eventos, incluindo o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou do FII Master, a condenação do Fundo, da Classe ou do FII Master em montante superior a 10% (dez por cento) do respectivo patrimônio líquido e a ocorrência de evento de avaliação ou de evento de liquidação no FII Master. Verificado o Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá suspender a subscrição de novas Cotas e o pagamento de amortização das Cotas, divulgar fato relevante, elaborar, em conjunto com a Gestora, plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo e convocar a Assembleia para deliberar sobre o plano. Caso o plano não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre (i) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe; (ii) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais; (iii) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; ou (iv) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Considerando que a responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes, mas poderão perder a totalidade do capital investido.

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

Fatores de Risco

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

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

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de 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 e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

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

Risco de liquidação antecipada da Classe

A Classe poderá ser liquidada antecipadamente por deliberação da Assembleia, inclusive em decorrência de Evento de Avaliação, da não substituição de Prestador de Serviço Essencial, da liquidação do FII Master ou do Patrimônio Líquido negativo, nos termos do Regulamento. Nesse caso, o patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

Não sendo possível a alienação, os próprios ativos, inclusive as Cotas Seniores do FII Master, serão entregues aos Cotistas, fora do ambiente de negociação da B3, pelo preço em que se encontrarem contabilizados, ou mediante a constituição de condomínio, nos termos do Regulamento. Os Cotistas poderão ter dificuldade para alienar os ativos recebidos, em razão de sua baixa liquidez, e o valor de tais ativos poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e critérios de precificação, o que poderá acarretar prejuízos aos Cotistas. Além disso, considerando que o FII Master é destinado exclusivamente a investidores profissionais, os Cotistas que não se enquadrem nessa categoria poderão estar sujeitos a restrições para receber, deter ou negociar Cotas Seniores do FII Master, o que poderá exigir procedimentos alternativos de liquidação, inclusive a constituição de condomínio, e retardar o recebimento dos valores pelos Cotistas.

Ainda, caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado da Classe e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições da Classe, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

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

Risco de manutenção da qualidade dos serviços prestados pela Gestora e pela Administradora

A carteira da Classe será administrada pela Administradora e gerida pela Gestora, e os ativos do FII Master serão igualmente administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração e gestão adequadas da Classe e do FII Master, as quais estarão sujeitas a riscos operacionais que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Fatores de Risco

A Gestora obteve autorização da CVM para o exercício da atividade de gestão de recursos em 22 de julho de 2026 e não possui histórico de gestão de fundos de investimento que permita avaliar seu desempenho.

A Gestora e a Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da Gestora e da Administradora.

Adicionalmente, a capacidade da Gestora e da Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro da Gestora e da Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela Gestora e pela Administradora.

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

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei do Inquilinato, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente o FII Master: (i) caso o FII Master decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do aluguel, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final. Dessa forma, as receitas de locação do FII Master poderão ser impactadas pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, com eventual recebimento de valor inferior pelo aluguel, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e frustrar a expectativa de rentabilidade do Cotista.

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia, nas hipóteses de (i) necessidade exclusiva de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências expressas da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; (ii) necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou (iii) redução de taxa devida a prestador de serviços, bem como por deliberação da Assembleia. O regulamento do FII Master também poderá ser alterado nos termos nele previstos, inclusive por deliberação da assembleia de cotistas do FII Master.

Fatores de Risco

Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

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

Risco relativo a eventual substituição da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos da Classe provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade da Classe de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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

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

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

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

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

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do FII Master

O FII Master poderá não dispor de ofertas de imóveis e demais ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam à sua política de investimento, de modo que o FII Master poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados, inclusive aqueles decorrentes da subscrição de Cotas Seniores do FII Master pela Classe. A ausência de ativos para aquisição pelo FII Master poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas Seniores do FII Master e, consequentemente, das Cotas.

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

Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

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

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado para os Imóveis do FII Master e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Os locatários dos imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo FII Master têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é

Fatores de Risco

possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação atípica a serem celebrados. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes).

A ocorrência de desastres naturais como vendavais, inundações ou tempestades, pode causar danos aos ativos imobiliários detidos pelo FII Master, afetando negativamente o patrimônio do FII Master, o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis do FII Master, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o FII Master poderá não recuperar a perda do imóvel.

Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o FII Master poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

O FII Master poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do FII Master e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o FII Master e a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do FII Master e das Cotas.

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

Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição

A Classe, representada pela Administradora e pela Gestora, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que a Classe o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação da Classe em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Fatores de Risco

Riscos do uso de derivativos

O Regulamento admite que a Classe realize operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, e o FII Master poderá realizar operações com derivativos nos termos de seu regulamento. Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, e o uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade da carteira; (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais; (iii) não produzir os efeitos de proteção pretendidos; ou (iv) determinar perdas à Classe. A contratação de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação desse tipo de operação não deve ser entendida como garantia da Classe, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

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

A CLASSE TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITA A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS-ALVO DO FII MASTER E AOS ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS-ALVO DO FII MASTER E AOS ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONTATO

Distribuição Institucional

Rafael Doring

Fernanda Pereira

Raphaela Oliveira

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

Distribuição Fundos Varejo

Lucas Brandão

Breno Laar

Felipe Zaramella

Henrique Floriani

Lara Piazza

Mariana Guimarães

Samylly Zanini

Vinícius Galvão

comercial.alternativos@xpi.com.br

Fulwood Capital Partners — Gestor

XP investment banking — Coordenador Líder

Daycoval Serviços Fiduciários — Administradora

Autorregulação ANBIMA — Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA — Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA — Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA — Gestão de Recursos

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



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADORA

BANCO DAYCOVAL S.A.

GESTORA

FULWOOD CAPITAL PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS