

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA
2ª (EMIÇÃO) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE DO

REC MASTER FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 58.366.499/0001-35

ADMINISTRADORA

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, São Paulo - SP

GESTORA

REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.

CNPJ nº 22.828.968/0001-43

Rua Elvira Ferraz, nº 250, conjunto 216, Vila Olímpia, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO N°BRRMBSCTF007

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: RMBST1

TIPO ANBIMA: Papel - Gestão Ativa

SEGMENTO ANBIMA: Multicategoria

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O N° CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025[=], EM [=] DE 2025

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

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 27.586.999 (vinte e sete milhões e quinhentos e oitenta e seis mil e novecentos e noventa e nove) Cotas ("Cotas"), da 2ª (segunda) emissão de cotas da classe ("Classe") do Fundo ("2ª Emissão" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Preço por Cota").

Será devida pelos Investidores (conforme abaixo definido), já inclusa ao Preço por Cota, taxa de distribuição primária em montante equivalente a 3,34% (três por cento e trinta e quatro centésimos por cento) do Preço por Cota, totalizando o valor de R\$ R\$ 0,33 (trinta e três centavos) por Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, sendo certo que, caso a Taxa de Distribuição Primária seja (i) insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pelo Fundo, ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio da Classe. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente, até

R\$275.869.990,00*

(duzentos e setenta e cinco milhões e oitocentos e sessenta e nove mil e novecentos e noventa reais)

*considerando o Preço por Cota ("Montante Total da Oferta"), correspondente a 27.586.999 (vinte e sete milhões e quinhentos e oitenta e seis mil e novecentos e noventa e nove) Cotas, podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Não haverá a possibilidade de emissão do lote adicional, nos termos do art. 50 da Resolução CVM 160. As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"); e (iii) custódia eletrônica na B3. O Escriturador (conforme definido neste Prospecto) será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

As referências ao Fundo deverão ser interpretadas, conforme o contexto permitir, como referências à Classe.

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a CVM em 04 de setembro de 2025. O registro da Oferta foi concedido em [=] de [=] de 2025, sob o nº [=]. A responsabilidade do Cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 28 DE OUTUBRO DE 2025. OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

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 9 A 24.

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

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ DISPONÍVEL, E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL, NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM 160, NOS SEGUINTE ENDEREÇOS ELETRÔNICOS:

ADMINISTRADORA: [HTTPS://WWW.APEXGROUP.COM/APEX-BRASIL/](https://www.apexgroup.com/apex-brasil/) (NESTE WEBSITE CLICAR EM "FUNDOS DE INVESTIMENTO", NO PRIMEIRO CAMPO SELECIONAR "BRL" E NO SEGUNDO CAMPO SELECIONAR "FII", EM SEGUIDA CLICAR EM "VIEW FUNDS", APÓS, PROCURAR POR "REC MASTER FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA" E ENTÃO, LOCALIZAR O DOCUMENTO DESEJADO);

GESTORA: WWW.HTTPS://REC-GESTAO.COM/ (NESTE WEBSITE PROCURAR "FUNDOS", SELECIONAR EM "REC MASTER FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA", CLICAR EM "INFORMAÇÕES" E ENTÃO, LOCALIZAR O DOCUMENTO DESEJADO);

COORDENADOR LÍDER: [HTTPS://WWW.APEXGROUP.COM/APEX-BRASIL/](https://www.apexgroup.com/apex-brasil/) (NESTE WEBSITE CLICAR EM "FUNDOS DE INVESTIMENTO", NO PRIMEIRO CAMPO SELECIONAR "BRL" E NO SEGUNDO CAMPO SELECIONAR "FII", EM SEGUIDA CLICAR EM "VIEW FUNDS", APÓS, PROCURAR POR "REC MASTER FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA" E ENTÃO, LOCALIZAR O DOCUMENTO DESEJADO);

CVM: [HTTPS://WEB.CVM.GOV.BR/SRE-PUBLICO-CVM/#CONSULTA-OFFERTA-PUBLICA](https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#CONSULTA-OFFERTA-PUBLICA) (NESTE WEBSITE, PREENCHER O CAMPO "EMISSOR" COM "REC MASTER FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA", CLICAR EM "FILTRAR", CLICAR NO BOTÃO ABAIXO DA COLUNA "AÇÕES", E ENTÃO, SELECIONAR O DOCUMENTO DESEJADO);

B3: [HTTPS://FNET.BMFBOVESPA.COM.BR/FNET/PUBLICO/ABRIRGERENCIADORDOCUMENTOSCVM](https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirgerenciadordocumentoscvm), NO CANTO SUPERIOR ESQUERDO DA TELA CLICAR EM "EXIBIR FILTROS", EM SEGUIDA, NO CAMPO "CNPJ" DIGITAR "58.366.499/0001-35" E CLICAR EM "FILTRAR" E DEPOIS LOCALIZAR A OPÇÃO DESEJADA; E

PARTICIPANTES ESPECIAIS: INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE OS PARTICIPANTES ESPECIAIS PODEM SER OBTIDAS NAS DEPENDÊNCIAS DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS E/OU NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA B3 (WWW.B3.COM.BR).

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 À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL

FREITASLEITE

ÍNDICE

2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1	Breve descrição da oferta	2
2.2	Apresentação da classe com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	2
2.3	Identificação do público-alvo	3
2.4	Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5	Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	4
2.6	Valor total da oferta e valor mínimo da oferta	5
2.7	Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	5
3.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	6
3.1	Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	7
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	7
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	8
4.	FATORES DE RISCO	9
4.1	Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	10
5.	CRONOGRAMA.....	25
5.1	Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	26
6.	INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	29
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.....	30
6.2	Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	30
6.3	Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de 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).....	33
6.4	Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	33
7.	RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA...34	
7.1	Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	35
7.2	Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	35
7.3	Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	36

8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	38
8.1	Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	39
8.2	Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	39
8.3	Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	43
8.4	Regime de distribuição	43
8.5	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	43
8.6	Admissão à negociação em mercado organizado	46
8.7	Formador de mercado	47
8.8	Contrato de estabilização, quando aplicável	47
8.9	Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	47
9.	VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	48
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	49
10.	RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	50
10.1	Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	51
11.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	52
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 pelo coordenador líder, 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 dos custos da distribuição, discriminado	54
12.	INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	56
12.1	Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:	57
13.	DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	58
13.1	Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso	59
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	59
14.	IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	60
14.1	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	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 NECESSÁRIOS63

ANEXOS

ANEXO I.A	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA.....	73
ANEXO I.B	RETIFICAÇÃO DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA	83
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE	91
ANEXO III	INFORME ANUAL DO FUNDO - SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175	111



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas da 2ª (segunda) emissão da Classe do **REC MASTER FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**Fundo**”) serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“**Cotas**” e “**2ª Emissão**”, respectivamente), conduzida pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de instituição intermediária líder, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“**Coordenador Líder**”), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM 175**”), nos termos e condições do regulamento do Fundo, que inclui a parte geral e o anexo descritivo da Classe (“**Regulamento**”) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, da 2ª (segunda) Emissão da Classe de Cotas do REC Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 03 de outubro de 2025 entre o Fundo, o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora (“**Contrato de Distribuição**”).

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada (“**Administradora**”) e a carteira da Classe é gerida pela **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 250, conjunto 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ sob o nº 22.828.968/0001-43, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 14.464, em 18 de setembro de 2015 (“**Gestora**”).

A Administradora, a Gestora e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os “**Ofertantes**”.

Os termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta foram aprovados por meio da “Ata de Assembleia Especial da Classe do REC Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, realizada em 04 de setembro de 2025 (“**Ato de Aprovação da Oferta**”), conforme retificada em 21 de outubro de 2025, nos termos da “Ata de Assembleia Especial da Classe do REC Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, realizada em 04 de setembro de 2025 (“**Retificação do Ato de Aprovação da Oferta**”).

O Ato de Aprovação da Oferta e a Retificação do Ato de Aprovação da Oferta encontram-se anexos a este Prospecto na forma do Anexo I.A e Anexo I.B.

A Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no “*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor, (“**Código ANBIMA de Administração e Gestão**”), e no “*Código de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor, e suas “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor (em conjunto, “**Código ANBIMA de Ofertas**”) e, quando em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os “**Códigos ANBIMA**”), em até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”).

O Fundo será registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Administração e Gestão.

2.2 Apresentação da classe com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas da Classe (“**Cotas**”) (i) serão emitidas em série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas da mesma Classe) e conferem aos seus titulares direitos políticos, patrimoniais e econômicos idênticos; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não serão resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; e (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de Cotas pela Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, salvo se aprovado em sentido contrário pelos Cotistas do Fundo em assembleia de Cotistas; (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias especiais da Classe ou na assembleia geral do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de escriturador das cotas da Classe do Fundo (“**Escriturador**”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista da Classe, sem emissão de certificados.

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das cotas do Fundo por eles subscritas, nos termos do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto nos itens “(i)” e “(viii)” acima, tendo em vista a caracterização de conflito de interesse, não podem votar nas assembleias de Cotistas: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não, do Fundo; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Não se aplica o disposto acima quando: **(i)** os únicos Cotistas do Fundo ou da Classe forem, no momento de seu ingresso no Fundo, as pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(v)” acima; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, manifestada na própria assembleia de Cotistas da Classe, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou **(iii)** se aplicável, todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que 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 nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“**Lei das Sociedades por Ações**”), e o parágrafo 3º do artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“**Lei nº 8.668/93**”) e no artigo 3º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo poderá contar com novas classes de cota, observado que na criação das nova(s) classe(s) por meio da deliberação conjunta da Administradora e da Gestora não haverá qualquer transferência de cotistas, patrimônio, direitos e obrigações que pertençam a uma classe já existente no Fundo.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada ao público em geral, compreendendo: (i) Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, e outros investidores institucionais autorizados a adquirir as Cotas, nos termos da regulamentação vigente e aplicável, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem documento de aceitação da Oferta em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), já considerada a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima, na Data de Liquidação, de 100.000 (cem mil) Cotas, que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Cotas (“**Investidores Institucionais**”); e (ii) Investidores pessoas físicas ou jurídicas que não sejam Investidores Institucionais, considerados investidores individuais e que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Cotas, e que formalizem um ou mais Documentos de Aceitação durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor agregado igual ou inferior a R\$ 999.999,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove reais), já considerada a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima, na Data de Liquidação, de 99.999 (noventa e nove mil e novecentas e noventa e nove) Cotas (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Investidores**”).

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

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores, do Fundo, da Administradora, da Gestora 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 e dos Participantes Especiais; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Gestora e a Administradora, 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, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Gestora, pela Administradora, ou por pessoas a elas 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 não vinculados (“**Pessoas Vinculadas**”).

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 automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

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, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão admitidas para: **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

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

O preço de emissão de cada Cota objeto da 2ª Emissão será, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, equivalente a R\$ 10,00 (dez reais), correspondente a perspectiva de rentabilidade do Fundo, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) e que será fixo até a data de encerramento da Oferta (“**Preço por Cota**”).

Será devida taxa no valor de R\$ 0,33 (trinta e três centavos) por Cota, equivalente a 3,34% (três por cento e trinta e quatro centésimos por cento) do Preço por Cota a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) (“**Taxa de Distribuição Primária**”), já inclusa ao Preço por Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, sendo certo que, caso a Taxa de Distribuição Primária seja **(i)** insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pelo Fundo, ou **(ii)** superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio da Classe.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, até R\$ 275.869.990,00 (duzentos e setenta e cinco milhões e oitocentos e sessenta e nove mil e novecentos e noventa reais) (“**Montante Total da Oferta**”), podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

Não será outorgada pelo Fundo 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\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente a 2.000.000 (dois milhões de cotas) de Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, até 27.586.999 (vinte e sete milhões e quinhentos e oitenta e seis mil e novecentos e noventa e nove) Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), 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 a serem captados na Oferta serão aplicados pela Administradora **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA** em Ativos Alvo, conforme definido no Artigo 3 do Capítulo III do Anexo Descritivo A – Descritivo Da Classe de Cotas (“**Ativos Alvo**”), quais sejam: (i) certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”), (ii) letras hipotecárias (“**LH**”), (iii) letras de crédito imobiliário (“**LCI**”) e (iv) letras imobiliárias garantidas (“**LIG**”), objetivando fundamentalmente a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo. Para mais informações sobre a Política de Investimento do Fundo, recomenda-se a leitura do Capítulo II “Da Política de Investimentos” do Anexo Descritivo da Classe constante do Regulamento, disponível na página 118 deste Prospecto.

O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS ESPECÍFICOS PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA 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.

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

Após a Oferta, caso o Fundo venha a adquirir Ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“**Ativos Conflitados**”), os Ativos Conflitados serão adquiridos em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pelo Fundo.

Nessa hipótese, a concretização da aquisição dos referidos Ativos Conflitados, os quais podem incluir Ativos Alvo, dependerá da aprovação prévia, específica e informada de Cotistas reunidos em assembleia especial de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na assembleia especial de Cotistas; e no mínimo (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas ou (ii.b) metade das cotas emitidas pelo Fundo caso o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Por ocasião da convocação da referida assembleia especial de Cotistas, se for o caso, a Administradora disponibilizará aos Cotistas, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, incluindo a descrição do Ativo Alvo a ser adquirido, identificação do(s) vendedor(es), e custos de aquisição acompanhado do respectivo laudo de avaliação, se for o caso.

Assim, previamente à aquisição de Ativos Conflitados, a Administradora submeterá tal aquisição à deliberação dos Cotistas, juntamente com demais itens de potencial situação de conflito de interesses.

Após o encerramento da Oferta, por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento, caso o Fundo venha a adquirir ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 27, §1º, 31 e 32, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a concretização da aquisição dos referidos Ativos em situação de potencial conflito de interesses dependerá da aprovação prévia, conforme exposto nos parágrafos acima.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELA GESTORA E PELA ADMINISTRADORA”, CONSTANTE, RESPECTIVAMENTE, NAS PÁGINAS 17 E 23 DESTE PROSPECTO.

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

Em caso de distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto na Seção 3.1. acima.

NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.



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 no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira de ativos da Classe e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados 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.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo os recursos disponíveis para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Nesse sentido, caso o Cotista queira negociar suas Cotas no mercado secundário, poderá sofrer prejuízos em razão da queda no valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os ativos objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial, extrajudicial ou de falência, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar, o que afetará o Cotista negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio da Classe estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a sua carteira de ativos, ou das contrapartes das operações da Classe, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos Alvo que componham a carteira de ativos da Classe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos da Classe estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos Alvo, tampouco por eventuais variações na performance da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos da

Classe estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais.

Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas e, consequentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira de ativos da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio da Classe e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Estudo de Viabilidade 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 impactar adversamente a rentabilidade da Classe e do Fundo e o valor de negociação de suas Cotas. Dessa forma, podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O mercado de capitais brasileiro sofre influência direta do que acontece em outros países, especialmente em economias emergentes. Quando há instabilidade política ou econômica no exterior, os investidores costumam reagir retirando recursos de mercados considerados mais arriscados, como o Brasil.

Esse movimento pode reduzir a liquidez e afetar o preço dos ativos, inclusive das Cotas. Em crises recentes, observou-se que problemas em outros países resultaram em recessão global, menos crédito disponível, queda nos preços de ativos (inclusive de imóveis), alta do dólar e da inflação, além de desaceleração da economia brasileira. Situações semelhantes no futuro, no Brasil ou no exterior, podem prejudicar as atividades do Fundo, impactar o valor da Classe e reduzir a rentabilidade para os cotistas. Em casos extremos, tais eventos podem até levar ao alongamento de prazos de amortização e distribuição de resultados, ou mesmo à liquidação da Classe, com perdas financeiras para os investidores. Hoje, o cenário internacional continua desafiador, marcado por fatores como: (i) instabilidade política e financeira nos Estados Unidos, (ii) a guerra entre Rússia e Ucrânia, (iii) as tensões comerciais entre Estados Unidos e China, (iv) o conflito iniciado em outubro de 2023 entre Israel e o grupo Hamas, e (v) crises em países da Europa e de outras regiões. Esses acontecimentos afetam a economia global e podem gerar impactos relevantes no mercado financeiro brasileiro. Além disso, os ativos do Fundo são avaliados diariamente pelo chamado critério de “marcação a mercado”.

Isso significa que o valor das Cotas pode variar bastante de um dia para o outro, e até ao longo do mesmo dia. Por isso, o valor de mercado das Cotas pode não coincidir com seu valor patrimonial, refletindo as oscilações naturais do mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de balcão organizado, no mercado secundário, de modo que no curto prazo podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota, de modo que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos aos Ativos Alvo

O Fundo tem como Política de Investimento alocar recursos em Ativos Alvo, sem qualquer restrição a segmentos da economia, tal como logístico, industrial, residencial, de *shopping centers* ou outros. Adicionalmente, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo investido, dentre os quais destacamos aqueles indicados no item “Riscos relativos ao setor imobiliário”, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação relevante em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, dentre os quais destacamos (tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos prospectos):

(i) Riscos tributários dos CRI

O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

A Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, e a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, possibilitam que os direitos creditórios do imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da companhia securitizadora. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da companhia securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da MP 2.158-35. Apesar de a Lei 14.430 prever que “a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, a MP 2.158-35, ainda em vigor, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

(ii) Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos

financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

(iii) Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira da Classe

A Classe adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado, indiretamente, à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, que tenham sido objeto de excussão de garantias no âmbito dos Ativos Alvo. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota, bem como o Cotista e/ou Cessionários que exercer o Direito de Preferência, somente poderá negociar livremente suas Cotas na B3 na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3. Durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência, o Cotista e/ou o Cessionário que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Cotas, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Cota, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista e o Cessionário que exercer o Direito de Preferência devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento,

o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. 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, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: 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 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 que compõem a carteira da Classe do Fundo podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade das Cotas e o valor de negociação das Cotas, de forma que o Investidor poderá ter o seu horizonte de rentabilidade significativamente reduzido.

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. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade das Cotas e o valor de negociação das Cotas, de forma que o Investidor poderá ter o seu horizonte de rentabilidade significativamente reduzido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto da reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor (“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. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, 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, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor (“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 (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 realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Na data deste Prospecto, a Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025 (“MP 1.303”) não foi convertida em lei. Caso a MP 1.303 seja convertida em lei, os rendimentos auferidos pelos cotistas nas aplicações no Fundo ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF à alíquota de 17,5% (dezesete inteiros e cinco décimos por cento), na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, sendo que tais rendimentos distribuídos ficam sujeitos à retenção do imposto sobre a renda à alíquota de 5% (cinco por cento) aos cotistas pessoas físicas desde que as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado e possuírem, no mínimo, 100 (cem) cotistas, também observados os requisitos atuais de o Cotista não ser 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 não ser 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. Por outro lado, caso aprovada, a MP 1.303 também afasta a possibilidade de equiparação do FII a pessoa jurídica, uma vez que revoga o dispositivo referente na Lei nº 9.779/99. Os efeitos da MP 1.303 não serão aplicados à 2ª Emissão de Cotas do Fundo desde que as Cotas sejam subscritas e integralizadas até 31 de dezembro de 2025.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de alterações decorrentes da 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. 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. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento nas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável. Adicionalmente, os outros ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos ou de quaisquer Ativos Alvo da carteira da Classe, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: 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 da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor (“**Instrução CVM 516**”). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a 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 e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de Desenquadramento Passivo Involuntário

Na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, 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: (i) incorporação a outra classe de cotas, (ii) cisão total para fundo de investimento sob a gestão de outro gestor, não integrante do mesmo grupo econômico, ou (iii) liquidação. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo e aos Cotistas. 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. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco imobiliário

O preço dos Ativos Alvo, dos demais ativos investidos pelo Fundo, bem como dos outros ativos relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Ativos Alvo, impactando os valores recebidos pelo Fundo em decorrência dos rendimentos dos Ativos Alvo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos jurídicos

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Ainda, o Fundo poderá ser réu em diversas ações, 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 ele tenha reservas suficientes. Apesar das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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, causando, portanto, prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe e entre a Classe e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, 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 à Classe 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 a Classe e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia especial de Cotistas, como por exemplo: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, 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 da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas da Classe; e (v) a aquisição, pela Classe, 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 da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venham a 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e dos ativos da carteira da Classe

Os Ativos Alvo e as Cotas poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os FII são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira de ativos da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe, o que os afetará negativamente. Igualmente, o Fundo poderá ter dificuldade em realizar a negociação dos Ativos Alvo, o que poderá afetar negativamente os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

A Classe, 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 e 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. Sendo assim, as informações contidas neste Prospecto e nos materiais de divulgação da Oferta podem não refletir as condições econômicas

ou outras circunstâncias ao tempo da tomada da decisão de investimento pelo Investidor, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à liquidez reduzida dos Investimentos

A aplicação do Fundo nos Ativos Alvo e nos outros ativos têm peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar seus Ativos, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir em ativos de liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, vide item “Destinação de Recursos” deste Prospecto, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar negativamente em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Documentos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os Investimentos Temporários realizadas no período, podendo reduzir, portanto a expectativa de rentabilidade dos investidores, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Os recibos das Cotas adquiridas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e aprovação da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação dos Ativos Alvo podem afetar adversamente suas respectivas atividades e resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízo aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Alvo, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. 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 os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência 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, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à importância 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, ocasionando prejuízos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Alvo derivados de empreendimentos imobiliários específicos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração,

poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de uso de derivativos

A Classe pode realizar operações de derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial mas existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe 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 deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: 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 objeto da carteira da Classe. 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 desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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 Banco Central do Brasil, 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 à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (c) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (d) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, 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 no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta com ausência de limite de sua participação 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 do Fundo. A Administradora 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, inclusive o Investidor, ao final do prazo de restrição de negociação em relação às Cotas que venham a ser subscritas no âmbito da Oferta, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seus respectivos Documentos de Aceitação, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, a Oferta será cancelada e os Investidores terão seus Documentos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os Investimentos Temporários realizadas no período, podendo reduzir, portanto a expectativa de rentabilidade dos investidores, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos e/ou outros ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os demais ativos que poderão ser investidos pelo Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de outros ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações 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 do Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de Cotas de emissão do Fundo com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Caso ocorra uma nova emissão de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o seu direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Diluição relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação da Classe. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, sendo, portanto, afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

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 não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá 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 prestação dos serviços ao Fundo. Falhas 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à Inexistência de rendimento pré-determinado

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos Cotistas pela Administradora, pela Gestora, pelo FGC -Fundo Garantidor de Créditos ou por qualquer mecanismo de seguro. Dessa forma, os Investidores estão sujeitos ao risco de não obter rendimento ou obter rendimento menor do que pretendiam com o investimento nas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo, mudanças impostas a esses Ativos Alvo, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida..

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta

Caso, no âmbito da Oferta Não, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores seja superior ao percentual destinado ao Montante Total da Oferta, será realizado rateio das Cotas, por meio da divisão igualitária e sucessiva.

O processo de alocação dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores por divisão igualitária e sucessiva poderá acarretar na alocação parcial do Documento de Aceitação de determinados Investidores, hipótese em que o Documentos de Aceitação do Investidor poderá ser atendido parcialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I - cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175; II - cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III - liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV - determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da limitação da responsabilidade do Cotista do Fundo

Nos termos permitidos pela Resolução CVM 175, a responsabilidade do Cotista é limitada ao valor por eles subscritos, de forma que ele apenas será chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo da Classe até o limite do valor por ele subscrito, salvo se a responsabilidade limitada do Fundo for modificada por meio de alteração do regulamento por assembleia de Cotistas, observados os quóruns aplicáveis.

Tendo isso em vista, em caso de perdas superiores ao patrimônio líquido da Classe, os Cotistas não precisarão aportar recursos adicionais para além do que subscreveram, podendo afetar adversamente os resultados da Classe e, consequentemente, o retorno financeiro dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO 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 FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS 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 NO FUNDO.



5. CRONOGRAMA



5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Protocolo do Pedido de Registro na CVM e B3 Aprovação da Oferta e divulgação do Fato Relevante de Aprovação da Oferta	04/09/2025
2	Recebimento de Primeiras Exigências da CVM	02/10/2025
3	Atendimento às Primeiras Exigências da CVM Divulgação do Prospecto Preliminar, Lâmina e Aviso ao Mercado Início de <i>Roadshow</i>	06/10/2025
4	Recebimento dos Vícios Sanáveis da CVM	20/10/2025
5	Atendimento da Vícios Sanáveis da CVM Reapresentação do Prospecto Preliminar Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta	22/10/2025
6	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	27/10/2025
7	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/10/2025
8	Data-base para identificação de Cotistas com Direito de Preferência	30/10/2025
9	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	03/11/2025
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	18/11/2025
11	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	19/11/2025
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	21/11/2025
13	Início do Período de Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional	24/11/2025
14	Encerramento do Período de Exercício de Sobras e de Montante Adicional na B3	28/11/2025
15	Encerramento do Período de Exercício de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador	01/12/2025
16	Data de Liquidação das Sobras e de Montante Adicional	05/12/2025
17	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Exercício de Sobras e de Montante Adicional	08/12/2025
18	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	08/12/2025
19	Data de realização do Procedimento de Alocação	09/12/2025
20	Data de Liquidação da Oferta	12/12/2025
21	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	15/12/2025

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nos Meios de Divulgação, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e da Lâmina.

(2) A principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DO EXERCÍCIO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 36 DESTE PROSPECTO.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e 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.apexgroup.com/apex-brazil/> (neste website clicar em “fundos de investimento”, no primeiro campo selecionar “BRL” e no segundo campo selecionar “FII”, em seguida clicar em “View Funds”, após, procurar por “REC Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e então, localizar o documento desejado);

Gestora: [www.https://rec-gestao.com/](https://rec-gestao.com/) (neste website procurar “Fundos”, selecionar em “REC Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, clicar em “informações” e então, localizar o documento desejado);

Coordenador Líder: <https://www.apexgroup.com/apex-brazil/> (neste website clicar em “fundos de investimento”, no primeiro campo selecionar “BRL” e no segundo campo selecionar “FII”, em seguida clicar em “View Funds”, após, procurar por “REC Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e então, localizar o documento desejado);

CVM: <https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica> (neste website, preencher o campo “Emissor” com “REC Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, selecionar o documento desejado);

B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM>, no canto superior esquerdo da tela clicar em “Exibir Filtros”, em seguida, no campo “CNPJ” digitar “58.366.499/0001-35” e clicar em “Filtrar” e depois localizar a opção desejada); e

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos termos, cláusulas e disposições do Regulamento, em especial aquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

O resultado do Procedimento de Alocação será informado pela respectiva Instituição Participante da Oferta, após o término do Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Documento de Aceitação ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes, contendo o respectivo prazo para fins de integralização, considerando o cronograma tentativo acima estipulado.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em instituição integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro - SBP ou em valores mobiliários ou outros ativos financeiros compatíveis com as características da Classe, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 175 (“**Investimentos Temporários**”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“**Crêterios de Restituição de Valores**”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação do cancelamento da Oferta.

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.

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

Conforme Comunicado ao Mercado divulgado pelo Fundo em 04 de agosto de 2025, até a data deste Prospecto, não houve negociação das Cotas do Fundo em mercado secundário de bolsa ou mercado de balcão.

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

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas na data-base a ser indicada no cronograma contido no Fato Relevante que divulgue a aprovação da Oferta, desde que estejam em dia com suas obrigações com o Fundo (**“Data-Base”**), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas (**“Direito de Preferência”**), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas equivalente a 212,20768461538 (**“Fator de Proporção para Subscrição de Cotas”**).

A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou Cessionário (conforme abaixo definido) no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas ou Cessionário do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência previsto na seção 6.2 deste Prospecto (**“Período de Exercício do Direito de Preferência”**), observado que: (i) até o 12º (décimo segundo) Dia Útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista ou Cessionário deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a terceiros (**“Cessionários”** e **“Cessionário”**, respectivamente). A Cessão do Direito de Preferência será realizada (i) por meio da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), e até o 3º (terceiro) Dia Útil antecedente à data de liquidação do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas ou Cessionários do Direito de Preferência: (i) deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Cotas; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos no Prospecto.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma da Oferta (**“Data de Liquidação do Direito de Preferência”**) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (**“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”**) nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido), informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas remanescentes que serão ofertadas aos Cotistas e aos Cessionários que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício da subscrição de Sobras (conforme abaixo definido) e de Montante Adicional (conforme abaixo definido) no âmbito do Direito de Preferência.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

Conforme constou do Ato de Aprovação da Oferta, o único cotista do Fundo cederá seu Direito de Preferência, a todos os titulares, na Data Base, de cotas de fundos de investimentos geridos ou sob consultoria da Gestora do Fundo, a saber: (i) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ nº 28.152.272/0001-26 (“RECR11”), (ii) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RENDA IMOBILIÁRIA - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ nº 32.274.163/0001-59 (“RECT11”), (iii) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ nº 37.112.770/0001-36 (“RELG11”), (iv) **REC MULTIESTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ nº 56.430.935/0001-62 (“RECM11”), (v) **REC FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ nº 53.260.548/0001-37 (“RECD11”), e (vi) **EMET MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ nº 53.523.736/0001-00 (“EMET11”, “Cessionários” e “Fundos Elegíveis”). A cada Cessionário será atribuído um fator de proporção equivalente a 0,500000000000 (“Fator de Proporção Cessionários”), para cada cota que o Cessionário detiver em qualquer um dos Fundos Elegíveis. O Fator de Proporção Cessionários foi apurado com base na quantidade de titulares de cotas dos Fundos Elegíveis, sendo cedido a cada um, sem distinção, um direito de subscrição de Cota a cada 2 (duas) cotas que este titular de cotas dos Fundos Elegíveis detiver em relação aos Fundos Elegíveis. Os Cessionários não poderão ceder, os seus respectivos Direitos de Preferência entre si e/ou com terceiros.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS E CESSIONÁRIOS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DENTRO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas, será conferido aos Cotistas e aos Cessionários que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício da subscrição de Sobras (conforme abaixo definido) e de Montante Adicional (conforme abaixo definido) no âmbito do Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras (“**Direito de Subscrição de Sobras**”), equivalente à diferença entre o montante de Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Cotas adquiridas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (“**Sobras**”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito a título de Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Cotas adquiridas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas e dos Cessionários que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.

Cada Cotista e Cessionário deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas (além daquele que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras) (“**Montante Adicional**”), especificando a quantidade de Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Cotas existentes para as Sobras (“**Direito de Subscrição de Montante Adicional**”) e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “**Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional**”).

Os Cotistas e Cessionários que não exercerem o Direito de Preferência não possuirão o Direito de Subscrição de Sobras. Adicionalmente, os Cotistas e Cessionários que não exercerem o Direito de Subscrição de Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional.

A quantidade de Cotas a ser adquiridas por cada Cotista e Cessionário deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por

cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas e Cessionários poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, (i) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (**“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”**) junto à B3; e (ii) até o 6º (sexto) Dia Útil subsequente da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso (**“Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”**).

Os Cotistas e Cessionários que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3. Os Cotistas e Cessionários que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto ao Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, será feita a alocação do montante subscrito de Sobras no Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e a identificação dos Cotistas e Cessionários que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como se houve excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda por Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas e Cessionários que indicaram seu interesse na subscrição de Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional (**“Rateio do Montante Adicional”**), sendo certo que eventuais arredondamentos de Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Caso o Coordenador Líder verifique, após a aplicação do Rateio do Montante Adicional, a existência de Cotas remanescentes e não adquiridas em razão da aplicação do Rateio do Montante Adicional, este poderá realizar, a seu exclusivo critério, um rateio adicional entre as Cotas remanescentes de forma discricionária referente às manifestações recebidas dos Cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional nos montantes individuais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta.

A integralização das Cotas adquiridas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional será realizada no 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador (**“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”**) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (**“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”**) por meio dos Meios de Divulgação, informando o montante de Cotas adquiridas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão disponibilizadas pelo Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, no âmbito da Oferta, nos termos do Plano de Distribuição previsto no Prospecto.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

Após o procedimento descrito acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, a quantidade de Cotas remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

É vedado ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS E CESSIONÁRIOS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DENTRO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de 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)

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição (%)
1	2.000.000	2.130.000	21.137.125,51	9,92	0,76
2	27.586.999	27.716.999	277.007.115,51	9,994	0,06

* Considerando o patrimônio líquido do Fundo em 02/09/2025, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição Primária, nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, excluída a taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, excluída a taxa de Distribuição Primária.

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (em 02/09/2025)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 02/09/2025) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 02/09/2025) (R\$)
130.000.000	1.137.125,51	R\$ 8,747

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 02 de setembro de 2025, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. Para mais informações a respeito do risco de diluição nos investimentos, veja o fator de risco “Risco de diluição”, na página 22 deste Prospecto.

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

O Preço por Cota foi calculado com base nas perspectivas de rentabilidade da Classe, nos termos do artigo 11, parágrafo único, do Anexo Descritivo da Classe constante do Regulamento, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária e que 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

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, e durante a colocação das Cotas, o Cotista e o Cessionário que exercer seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e subscrever a Cota ou o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação para negociação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS.

O INVESTIMENTO NAS COTAS REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, UMA VEZ QUE É UM INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITALIS E À OSCILAÇÃO DAS COTAÇÕES DAS COTAS EM MERCADO DE BOLSA. ASSIM, OS INVESTIDORES PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU INVESTIMENTO.

O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA. AINDA, O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS 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, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 9 A 24 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.

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

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

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

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 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 dos Documentos de Aceitação, de que o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Sobras e Montante Adicional) está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores (inclusive os Cotistas e os Cessionários que exercerem o Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu Documento de Aceitação, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas e os Cessionários que exercerem o Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo 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 (inclusive os Cotistas e os Cessionários que exercerem o Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional).

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES (INCLUSIVE OS COTISTAS E OS CESSIONÁRIOS QUE EXERCEREM O DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU SEU DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL) SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. OAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO 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.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (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 da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

As Instituições Participantes da Oferta e os Ofertantes deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas e os Cessionários que exercerem o Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive os Cotistas e os Cessionários que exercerem o Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista e o Cessionário que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Sobras e Montante Adicional) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores (inclusive os Cotistas e os Cessionários que exercerem o Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive o Cotista e o Cessionário que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Sobras e Montante Adicional) está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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 Suspensivas (conforme definido no item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

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

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pelos Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

Como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Total da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

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

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

Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação dos Investidores, conforme o caso.

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 do Fundo em Investimentos Temporários, calculados 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.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com os 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 05 (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 e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 19 DESTES PROSPECTO.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, nos termos do item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição”.

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

A presente Oferta é destinada aos Investidores, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 7 deste Prospecto.

Oferta Não Institucional

Após a divulgação do Anúncio de Início e durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Documentos de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observado o Investimento Mínimo (“**Oferta Não Institucional**”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Documentos de Aceitação serem cancelados pela Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, no mínimo, 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do montante total da Oferta.

Os Documentos de Aceitação são irrevogáveis e irretratáveis, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documentos de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no seu Documento 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 que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar seu Documento de Aceitação à respectiva Instituição Participante da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará em conjunto com a B3 as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação em observância ao Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores 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 referido Documento 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 Documento de Aceitação, e observada a possibilidade de rateio. 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;
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima junto à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Documento de Aceitação, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta;
- (vii) até as 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Documentos de Aceitação tenham sido realizados, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Documento de Aceitação, e o Preço por Cota, já inclusa a Taxa de Distribuição Primária, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas neste Contrato de Distribuição e no Prospecto.

No mínimo 20% (vinte por cento) do Montante Total da Oferta será destinado, prioritariamente, à 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.

Caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Total da Oferta, todos os Documentos de Aceitação da Oferta não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e considerando que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderão aumentar este percentual até o limite máximo do Montante Total da Oferta, será realizado o rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas subscritas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Documentos de Aceitação, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada à quantidade de Cotas objeto de cada Documento de Aceitação e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta, descontando-se frações. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documentos de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional (“**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**”).

Não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder, da Administradora e/ou da Gestora com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder, da Administradora e/ou da Gestora, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional, e do atendimento dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes observarão os critérios de colocação da Oferta Institucional e, aquelas que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“**Oferta Institucional**”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas Ordens de Investimento e/ou Documentos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento. Os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto neste Contrato e no Prospecto, devendo observar, dentre outras previstas no Documento de Aceitação da Oferta e na Ordem de Investimento, os procedimentos e normas de liquidação da B3;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Documento de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação da Oferta enviadas 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 no parágrafo 1º do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência;

- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem de Investimento junto ao Coordenador Líder podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à 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 sua Ordem de Investimento ou Documento de Aceitação da Oferta, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos demais aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na Ordem de Investimento e/ou no Documento de Aceitação da Oferta, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado;
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou os Documentos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados.

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional e o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“**Critérios de Colocação da Oferta Institucional**”).

Disposições ao Direito de Preferência, ao Direito de Sobras e Montante Adicional, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência e/ou de Sobras e Montante Adicional receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas do Fundo, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

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 ou qualquer outro documento que vier a ser assinado, que contenha as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27, é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores.

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência ao Direito de Sobras e Montante Adicional, à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE

ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 9 A 24 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

A Emissão e a Oferta e o Preço por Cota, a Taxa de Distribuição Primária, o Direito de Preferência, o Direito de Sobras e Montante Adicional, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato de Aprovação da Oferta, datado de 04 de setembro de 2025, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 175, cujo teor pode ser lido no Anexo I a este Prospecto.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o 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.

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

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 na qualidade de coordenador contratado por meio de celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Coordenador Contratado**”, e quando em conjunto com o Coordenador Líder, os “**Coordenadores**”, e “**Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição – Coordenador Contratado**”, respectivamente) ou na qualidade de participante especial (“**Participante Especial**”, e, em conjunto com o Coordenador Líder e eventuais Coordenadores Contratados, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), para participarem do processo de distribuição das Cotas.

Eventual adesão de Participantes Especiais após a obtenção do registro ordinário da Oferta pela CVM mediante a celebração de termo específico, conforme hipótese do artigo 79, §2º da Resolução CVM 160, não configurará incidência de modificação de Oferta, consoante disposto no Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

A quantidade de Cotas a ser alocada às Instituições Participantes da Oferta será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

As Instituições Participantes da Oferta estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Total da Oferta.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** a concessão automática do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido) nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em 90 (noventa) dias após o deferimento do registro, sob pena de caducidade do referido registro.

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

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta (“**Data de Liquidação**”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta, sob a coordenação do Coordenador Líder, realizarão 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, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição **(i)** que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo e demais 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 representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“**Plano de Distribuição**”).

O Prospecto Definitivo e lâmina (“**Lâmina**”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da 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 Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“**Aviso ao Mercado**”) nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) 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) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido) nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro;
- (v) os Cotistas e os Cessionários que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua intenção de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas e Cessionários em razão do exercício do Direito de Preferência, e a quantidade de Cotas remanescentes que poderão ser subscritas e integralizadas pelos Cotistas e Cessionários no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional;
- (vii) os Cotistas e Cessionários que exercerem o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional;
- (viii) após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante referido período, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;

- (ix) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Cotas cujo montante de Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (x) observado o disposto no item “(xi)” abaixo, **(a)** durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (“**Período de Coleta de Intenções de Investimento**”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, e **(b)** 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;
- (xi) 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 no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido). **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (xii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Documento de Aceitação junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (xiii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Documento de Aceitação para o Coordenador Líder ou para a Gestora até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;
- (xiv) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento de Aceitação, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(a)** do Montante Total da Oferta; ou **(b)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total 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; e **(3)** incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e
- (xv) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“**Documento de Aceitação**”). O Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e (d) 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.
- (xvi) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará **(a)** os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas; e **(b)** os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder.
- (xvii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;

- (xviii) posteriormente ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento; será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (xix) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xx) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever as Cotas no âmbito da Oferta.

Não será adotado nenhum procedimento de coleta de intenções para precificação das Cotas (*bookbuilding*).

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em conjunto com a B3, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à disponibilização do Prospecto Definitivo e divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, observado o Investimento Mínimo, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Total da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; e (iv) determinar se será necessário aplicar o rateio, caso em que será observado os critérios de rateio da Oferta Institucional e da Oferta Não 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 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 no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo.

Liquidação

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Coleta de Intenções de Investimento enviados pelos Investidores e/ou pelos Cotistas, conforme o caso, se dará nas respectivas Datas de Liquidação, conforme o caso, e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

A liquidação será realizada via B3.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Investidores e/ou Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da Data de Liquidação, pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta, os Documentos de Aceitação que tiverem sido objeto de falha na liquidação serão automaticamente cancelados.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e durante a colocação das Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e subscrever a Cota ou o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal

Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomenda ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui contratado, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

A contratação da Administradora, da Gestora ou de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do §1º artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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

Não haverá aplicação mínima por investidor, observada a aplicação mínima de 1 (uma) Cota (“**Investimento Mínimo**”).

Não há limite máximo de aplicação em Cotas, respeitado o Montante Total da Oferta, ficando desde já ressalvado que **(i)** se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; **(ii)** a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e **(iii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor. **PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS TRIBUTÁRIOS, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO TRIBUTÁRIO”, CONSTANTE NA PÁGINA 14 DESTE PROSPECTO.**

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

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

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

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

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.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO 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 A INVESTIDORES. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E 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 administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a Administradora, Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante, e a Gestora

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

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

Nos últimos 12 (doze) meses, a Administradora atuou como instituição intermediária líder da seguintes ofertas de cotas de fundos de investimento geridos pela Gestora:

- (i) primeira emissão de cotas do REC MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, no montante de R\$ 84.005.170,00 (oitenta e quatro milhões e cinco mil e cento e setenta reais), encerrada em 28 de outubro de 2024.
- (ii) primeira emissão de cotas do REC FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, no montante de R\$ 54.537.750,00 (cinquenta e quatro milhões quinhentos e trinta e sete mil e setecentos e cinquenta reais), encerrada em 14 de outubro de 2024.
- (iii) primeira emissão de cotas do REC MASTER FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, no montante de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), encerrada em 01 de agosto de 2025.

Relacionamento entre a Administradora, a Gestora e os Ativos do Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe, entre a Classe e o(s) representante(s) de Cotistas da Classe e a Gestora, entre a Classe e o empreendedor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 12, inciso IV, e do artigo 32, IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Para mais informações sobre o tema, veja seção 3.2 na página 7 deste Prospecto.

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 pelo coordenador líder, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 60 deste Prospecto.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas, a qual somente será devida nos casos em que o não atendimento das Condições Suspensivas (conforme adiante definido) seja decorrente de culpa, dolo, negligência, fraude ou má-fé da Gestora, 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 (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) (“**Condições Suspensivas**”), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério dos Coordenadores, até a data do início da Oferta, sendo certo que a manutenção das mesmas condições até a Data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes do Contrato de Distribuição:

- (i) obtenção, pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços descritos no Contrato de Distribuição;
- (ii) aceitação, pelo Coordenador Líder e pelo Fundo, da contratação de escritório de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro para assessorar o Coordenador Líder e o Fundo (“**Assessor Jurídico**”);
- (iii) acordo entre as Partes, incluindo a Gestora, quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo da documentação da operação (“**Documentos da Oferta**”), em forma e substância satisfatória às Partes, ao Assessor Jurídico e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) manutenção do registro do Fundo perante a CVM;
- (v) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência, verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (vi) manutenção do setor de atuação do Fundo 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;
- (vii) cumprimento, pelo Fundo, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, conforme aplicável, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (viii) recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes, incluindo a taxa relativa ao registro para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como a taxa de registro das Cotas para negociação na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), nos termos da regulamentação aplicável;
- (ix) não ter ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores;
- (x) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo junto ao Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

- (xi) obtenção, pelas Partes, do Registro da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como obtenção de registro das Cotas para negociação exclusivamente no mercado de bolsa da B3;
- (xii) todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido); e
- (xiii) cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando, às normas referentes (a) à vedação à negociação prevista no artigo 86 da Resolução CVM 160; e (b) ao dever de sigilo previstas na Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor, e na Resolução CVM 160.

A verificação do atendimento cumulativo das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder até a data de início da distribuição pública das Cotas, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Contrato de Distribuição será automaticamente resilido e o registro ordinário será cancelado, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, ressalvado que as Condições Suspensivas que dependem direta ou indiretamente da atuação dos Ofertantes (ou de pessoas a eles vinculadas) e que não foram plenamente verificadas até a divulgação do Aviso ao Mercado só poderão ensejar a rescisão do Contrato de Distribuição, e consequentemente, a revogação da Oferta, se for verificada alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, e que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelos Ofertantes e inerentes à própria Oferta.

O Coordenador Líder poderá, desde que razoavelmente fundamentado, a seu exclusivo critério, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Suspensivas, caso em que não haverá a rescisão do Contrato.

Comissionamento

Será devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, as seguintes remunerações:

- (i) Comissão de Coordenação: no valor equivalente ao percentual de 0,10% (dez centésimos por cento), com valor mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) flat, incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional para o Coordenador Líder (“**Comissão de Coordenação**”), observado que o Coordenador Líder poderá repassar parte ou o todo da Comissão de Coordenação aos Coordenadores Contratados; e
- (ii) Comissão de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de (i) para o Coordenador Líder, 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento), (ii) para os Coordenadores Contratados, 1,35%, sendo em todo caso flat, incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional (“**Comissão de Distribuição**”) calculada e paga pelo montante efetivamente distribuído por cada Instituição Participante da Oferta.

As disposições contidas aqui deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, rescisão, resolução ou término do Contrato de Distribuição, até que todos os pagamentos tenham sido realizados e os recibos da Remuneração sejam enviados ao Fundo.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

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

Custos Indicativos da Oferta ¹	R\$	% em relação ao Preço por Cota	Valor por Cota (R\$)
Comissão de Estruturação	50.000,00	0,018	0,018
Tributos Comissão de Estruturação	5.340,00	0,02	0,002
Comissão de Coordenação	275.870,00	0,10	0,001
Comissão de Distribuição	7.638.619,00	2,77	0,277
Tributos Comissão de Distribuição	913.350,00	0,28	0,028
Assessores legais	130.000,00	0,05	0,05
Taxa B3 de análise de Oferta	15.843,00	0,01	0,001
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	44.203,00	0,02	0,002
Taxa de Liquidação B3 (variável)	9.655,00	0,006	0,00006
Taxa de fiscalização da CVM	10.345,00	0,004	0,0004
Despesas de marketing, Roadshow e Publicações	3.000,00	0,001	0,0001
Taxa de Registro Anbima	17.451,00	0,006	0,0006
Set Up Escrituração	12.000,00	0,004	0,0004
TOTAL	9.200.162,00	3,34	0,33

¹ Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

² Valores estimados com base na colocação do Montante Total da Oferta.

Os valores da tabela consideram o Montante Total da Oferta de, inicialmente, até R\$ 275.869.990,00 (duzentos e setenta e cinco milhões e oitocentos e sessenta e nove mil e novecentos e noventa reais).

Custo por Cota (em R\$)

Preço por Cota (R\$)	Custo por cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da cota	Preço por cota considerando o custo unitário de distribuição (R\$)
10,00	0,33	3,34	10,00

O PREÇO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE TOTAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE TOTAL 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.**

Nos termos dispostos na Seção 3.1, os recursos da Oferta serão preferencialmente utilizados para a aquisição de Ativos Alvo. Além dos Ativos indicados, o Fundo não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Não obstante, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo 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.

Os documentos e informações do **REC MASTER FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, incluindo demonstrações financeiras e informações periódicas, podem ser acessados pelo **Fundos.NET**: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “**REC MASTER FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o documento desejado.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

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

Regulamento do Fundo

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, ao final da página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “REC MASTER FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecionar “clique aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecionar a última versão disponível.

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

Em razão da recente constituição do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais. As informações referentes à situação financeira do Fundo, incluindo as demonstrações financeiras, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Resolução CVM 175, serão incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website: <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 “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “REC MASTER FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA ”, selecionar “clique aqui” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

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

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, consta do Anexo III deste Prospecto.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administradora	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros CEP 05410-002, São Paulo - SP Telefone: (11) 3509-0600 Website: https://www.apexgroup.com/apex-brazil/ (E-mail: juridico.fii@apexgroup.com
Gestora	REC GESTÃO DE RECURSOS S.A. Rua Elvira Ferraz, nº 250, conjunto 216, Vila Olímpia CEP 04552-040, São Paulo - SP Telefone: (11) 4040 4443 Website: rec-gestao.com E-mail: Frederico.porto@rec-gestao.com

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	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros CEP 05410-002, São Paulo - SP Telefone: (11) 3509-0600
Assessor Jurídico	FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, Vila Olímpia CEP 04552-040, São Paulo - SP Telefone: (11) 3728-8100
Escriturador e Custodiante	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros CEP 05410-002, São Paulo - SP Telefone: (11) 3509-0600

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

Auditor Independente	RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S Rua Teixeira de Freitas, nº 31, sala 121, parte Edifício Centro Empresarial Arcos da Lapa, Centro CEP 20.021-902, Rio de Janeiro, RJ Telefone: (11) 2159-8801
-----------------------------	--

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

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

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

A Administradora declara que o registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 05 de dezembro de 2024 sob o nº 0324217 e está atualizado.

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, na qualidade de Ofertantes, 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, bem como são responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta

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 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

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Códigos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, e pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Classe

O Fundo poderá contar com novas classes de cotas. A deliberação conjunta da Administradora e da Gestora que criar nova(s) Classe(s) deverá prever nova versão do Regulamento, com a inclusão do(s) respectivo(s) anexo(s), seu(s) suplemento(s) e, se aplicável, seu(s) apêndice(s), em razão da necessidade de fazer constar do Regulamento a quantidade de Classes do Fundo, nos termos do art. 48, §1º, III, da Resolução CVM nº 175, observado que na criação das nova(s) Classe(s) por meio da deliberação conjunta da Administradora e da Gestora não haverá qualquer transferência de cotistas, patrimônio, direitos e obrigações que pertençam a uma classe já existente no Fundo.

Política de divulgação de informações

As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. Para fins do disposto no Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas.

Para fins do disposto no Regulamento e mediante a devida autorização do Cotista para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Público-alvo do Fundo

O Fundo tem como público alvo o público em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objetivo e Política de Investimento

É objetivo da Classe de Cotas do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida abaixo, por meio de investimento nos seguintes “**Ativos Alvo**”: significam (i) certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”), (ii) letras hipotecárias (“**LH**”), (iii) letras de crédito imobiliário (“**LCI**”) e (iv) letras imobiliárias garantidas (“**LIG**”).

A Classe de Cotas terá por política básica realizar investimentos objetivando fundamentalmente a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo.

Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo. Caso os investimentos da Classe em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento) para atender suas necessidades de liquidez.

O objeto da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação assembleia especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pela Gestora na implantação da política de investimento descrita no Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a Gestora ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

Distribuição de Rendimentos

A Classe do Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento, sendo certo que 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.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Especial, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas. Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe do Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no 5º (quinto) dia útil anterior à data da distribuição de resultados. O percentual mínimo a que se refere este item será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Amortização Extraordinária

As cotas do Fundo poderão ser amortizadas, a qualquer momento, a exclusivo critério da Administradora, após recomendação da Gestora, quando houver desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe (“**Amortização Facultativa**”). Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Na ocorrência de Amortização Facultativa, o Fundo deverá realizar a amortização proporcional das cotas da Classe no ambiente da B3 (observados os procedimentos da B3), com comunicação enviada, via sistema do FundosNet, com antecedência mínima de 5 dias úteis do pagamento, da data estipulada para o pagamento da Amortização Facultativa, indicando a data da Amortização Facultativa, bem como o percentual a ser amortizado da respectiva cota. A Amortização Facultativa deverá ser realizada pelo Fundo, cumulativamente considerando o montante amortizado decorrente do desinvestimento ou do pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe.

A amortização parcial das cotas de Classe para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo

Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe do Fundo deverão abranger todas as cotas da Classe do Fundo, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto neste Regulamento.

Resgate das Cotas

A Classe do Fundo é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas, exceto no caso de liquidação da Classe.

NOS PROCEDIMENTOS DESCRITOS ACIMA E NO REGULAMENTO NÃO CONSTITUEM PROMESSA OU GARANTIA DE QUE HAVERÁ RECURSOS SUFICIENTES PARA O PAGAMENTO DAS COTAS, REPRESENTANDO APENAS UM OBJETIVO A SER PERSEGUIDO. AS COTAS SOMENTE SERÃO AMORTIZADAS OU RESGATADAS SE OS RESULTADOS DA CARTEIRA DA CLASSE ASSIM PERMITIREM. LEIA A SEÇÃO “REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO”, NA PÁGINA 67 DESTE PROSPECTO. O INVESTIDOR DEVE LER O FATOR DE RISCO “RISCO TRIBUTÁRIO”, NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 14 DESTE PROSPECTO.

Do Exercício Social do Fundo e das Demonstrações Contábeis

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano. A Administradora contratará o Auditor Independente, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora. Maiores Informações sobre as demonstrações financeiras e auditoria podem ser encontradas no Regulamento.

Contratação e Substituição dos Prestadores de Serviços do Fundo

À parte da Administradora e da Gestora, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pela Administradora.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias de Cotistas

As deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no subitem abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

As deliberações das assembleias de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, observado que as deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (x), (xiii) e (xiv) do Parágrafo 1º do Artigo 23 do Anexo Descritivo da Classe constante do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e 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 tiver até 100 (cem) cotistas.

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, se aplicável, 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.

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

Taxa de Administração

Pela administração da Classe, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, a Classe pagará à Administradora uma Taxa de Administração, equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano (“Taxa de Administração”), sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir da primeira data de integralização de cotas da Classe, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro

de Geografia e Estatística - IBGE (“IPCA”) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”).

Taxa de Gestão

Pela gestão da carteira da Classe, nela compreendida as atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira, a Classe pagará à Gestora uma Taxa de Gestão, equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano (“Taxa de Gestão”), sobre o Patrimônio Líquido da Classe.

Demais Taxas

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Emissão, observado que a assembleia geral de cotistas que aprovar as novas emissões de cotas do Fundo poderá deliberar pela cobrança de taxa de ingresso nas novas emissões. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o ato que aprovar a referida emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das Cotas no ato de sua respectiva subscrição. Não há previsão de taxa de saída no Regulamento.

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo Fundo em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente

O exercício do direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto da Gestora, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://rec-gestao.com/documentos/>

Breve histórico dos prestadores de serviço do Fundo

Breve Histórico da Administradora

Fundada em 2005, a BRL Trust iniciou suas atividades na prestação de serviços fiduciários em operações de crédito privado. Ao final de seu primeiro ano, já contava com mais de 100 operações de crédito nas quais atuava como Interviente Fiduciário, permitindo ampliar e diversificar as demandas de seus clientes, por meio de novas áreas de negócio como Administração, Gestão, Custódia e Representação para Investidores Não Residentes, Controladoria, Distribuição e Escrituração de Fundos de Investimentos, observada a total segregação das atividades. BRL Trust ocupa, hoje, a posição de maior administradora independente de fundos de investimento, conforme ranking divulgado pela ANBIMA.

Breve Histórico da Gestora

Fundada em 2015, a REC é uma gestora de recursos autorizada pela CVM, focada no segmento financeiro-imobiliário, com ativos sob gestão e/ou consultoria especializada de aproximadamente R\$3,6 bilhões e mais de 260 mil investidores (data base, julho de 2024). A REC é a atual consultora de investimentos do Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliários e do Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Renda Imobiliária. Em 2020, expandiu suas atividades com o lançamento de dois fundos, o Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística, no ramo de logística e o Fundo de Investimento Imobiliário - REC Fundo de Fundos, no ramo dos FoFs, e no ano de 2024 lançou o REC - Fami Fundo de CRI Cotas Amortizáveis - Fundo de Investimento Imobiliário os quais atua como gestora. Conta com equipe formada e experiente, trazendo uma visão diferenciada do setor e pipeline forte em origem e execução.

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 do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“**IR**” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das cotas de emissão do Fundo, 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.

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

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

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

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVII, do Decreto 6.306.

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

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

a) **Beneficiário pessoa física**: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de

valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

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

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

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.

Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“**PIS**”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“**COFINS**”). Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033/04, 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)** este cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** este cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e **(iv)** as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“**JTF**”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos à aquisição de empreendimentos imobiliários, inclusive por meio de cotas de fundos de investimento imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" deste Prospecto, o Fundo poderá se beneficiar de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos pelo Fundo em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo. Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS). 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 das Sociedades por Ações.

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

Até a data deste Prospecto, a Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025 (“**MP 1.303**”) não foi convertida em lei. Caso a MP 1.303 seja convertida em lei, os rendimentos auferidos pelos cotistas nas aplicações no Fundo ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF à alíquota de 17,5% (dezesete inteiros e cinco décimos por cento), na data da

distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, sendo que tais rendimentos distribuídos ficam sujeitos à retenção do imposto sobre a renda à alíquota de 5% (cinco por cento) aos cotistas pessoas físicas desde que as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado e possuírem, no mínimo, 100 (cem) cotistas, também observados os requisitos atuais de o Cotista não ser 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 não ser 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. Por outro lado, caso aprovada, a MP 1.303 também afasta a possibilidade de equiparação do FII a pessoa jurídica, uma vez que revoga o dispositivo referente na Lei nº 9.779/99. Os efeitos da MP 1.303 não serão aplicados à 1ª Emissão de Cotas do Fundo desde que as Cotas sejam subscritas e integralizadas até 31 de dezembro de 2025.

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. A** ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO I. B** RETIFICAÇÃO DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO II** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO III** INFORME ANUAL DO FUNDO -
SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175



ANEXO I. A

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

**ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DA CLASSE DO REC MASTER FUNDO DE CRI
COTAS AMORTIZÁVEIS INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.366.499/0001-35
("Fundo" ou "Classe")

1. DATA, LOCAL E HORÁRIO: 04 de setembro de 2025, às 10:00h horas, na sede da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"), administradora fiduciária do **REC MASTER FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 58.366.499/0001-35.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a comprovação de convocação prévia em virtude da presença do único cotista do Fundo, nos termos do art. 18, §5º, da parte geral do regulamento do Fundo, conforme indicado na lista de presença ("Anexo I").

3. MESA: Carolina Viana (Presidente); e Isabel Damião (Secretária).

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) Aprovar a realização da 2ª (segunda) emissão das Novas Cotas da Classe ("2ª Emissão"), no montante inicial de R\$ 275.869.990,00 (duzentos e setenta e cinco milhões e oitocentos e sessenta e nove mil e novecentos e noventa reais) ("Novas Cotas" e "Montante Total da Oferta"), a qual será objeto de oferta pública de distribuição sob rito ordinário, nos termos do artigo 28, IV, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), com as seguintes características principais:

(a) **Número da Emissão:** A presente emissão representa a 2ª Emissão de cotas da Classe.

(b) **Data e Deliberação da Segunda Emissão:** 04 de setembro de 2025.

(c) **Quantidade de Cotas da Segunda Emissão:** 27.586.999 (vinte e sete milhões e quinhentos e oitenta e seis mil e novecentos e noventa e nove) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Esse documento foi assinado por FREDERICO PESSOA PORTO, ISABEL FRANCISCO DAMIAO, MARCOS AYALA DA FONSECA e CAROLINA BELLEZE VIANA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/SBDGE-M4834-J4LC6-R572R>



(d) **Montante Total da Oferta:** o Montante Total da Oferta será de até 275.869.990,00 (duzentos e setenta e cinco milhões e oitocentos e sessenta e nove mil e novecentos e noventa reais), já considerada a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido).

(e) **Quantidade de Séries:** série única.

(f) **Preço por Cota:** R\$ 10,00 (dez reais), correspondente à perspectiva de rentabilidade da Classe, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) e que será fixo até a data de encerramento da Oferta ("Preço por Cota").

(g) **Direito de Preferência:** ao cotista da Classe ("Cotista") será assegurado o exercício do direito de preferência para subscrição das Novas Cotas da Oferta, nos termos do Regulamento, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por pelo Cotista na data-base a ser indicada no cronograma contido no Fato Relevante que divulgue a aprovação da Oferta, desde que estejam em dia com suas obrigações com o Fundo ("Data-Base"), conforme fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 212,20768461538 ("Direito de Preferência" e "Fator de Proporção", respectivamente). O período para exercício do Direito de Preferência não será inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data de início do período para exercício do Direito de Preferência, conforme a ser indicado no Anúncio de Início, o qual poderá ser exercido da seguinte forma: (a) até o dia útil anterior à data de liquidação do Período do Direito de Preferência junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) exclusivamente com relação às Novas Cotas mantidas diretamente junto ao Escriturador, até último dia útil do encerramento do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

(h) **Cessão do Direito de Preferência:** será permitido ao Cotista ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a terceiros. A Cessão do Direito de Preferência será realizada (i) por meio da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), e até o 3º (terceiro) Dia Útil antecedente à data de liquidação do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

Esse documento foi assinado por FREDERICO PESSOA PORTO, ISABEL FRANCISCO DAMIAO, MARCOS AYALA DA FONSECA e CAROLINA BELLEZE VIANA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/SBDGE-M4834-J4LC6-R572R>



(i) **Sobras e Montante Adicional:** Encerrado o Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas e aos cessionários que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício da subscrição de Sobras (conforme abaixo definido) e de Montante Adicional (conforme abaixo definido) no âmbito do Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Novas Cotas adquiridas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência ("Sobras"). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista e cessionário terá direito a título de Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas e dos Cessionários que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas e Cessionários poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, (i) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ("Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional") junto à B3; e (ii) até o 6º (sexto) Dia Útil subsequente da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso ("Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional").

(j) **Taxa de Ingresso e/ou Saída:** não será cobrada dos Cotistas, taxa de saída ou taxa de ingresso, exceto pela Taxa de Distribuição Primária, a qual integra o preço de integralização das Novas Cotas, observado que a Classe arcará com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Novas Cotas.

(k) **Taxa de Distribuição Primária:** na integralização das Novas Cotas da Segunda Emissão, os investidores pagarão taxa de distribuição primária, no valor de R\$ 0,33 (trinta e três centavos) por Cota, equivalente a 3,34% (três por cento e trinta e quatro centésimos por cento) do Preço por Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), já incluída no Preço por Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, sendo certo que, caso a Taxa de Distribuição Primária seja (i) insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos

Esse documento foi assinado por FREDERICO PESSOA PORTO, ISABEL FRANCISCO DAMIAO, MARCOS AYALA DA FONSECA e CAROLINA BELLEZE VIANA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/SBDGE-M4834-J4LC6-R572R>



custos serão arcados pela Classe, ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio da Classe.

(l) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo de 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, que corresponde a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), já considerada a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"), de forma que as Novas Cotas não subscritas poderão ser canceladas automaticamente pela Administradora, a qualquer tempo até o final do prazo da distribuição. Caso não sejam subscritas Novas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta, os valores integralizados devem ser imediatamente restituídos aos subscritores, acrescidos proporcionalmente dos rendimentos auferidos pelas aplicações da Classe, líquidos de encargos e tributos, e a Segunda Emissão será cancelada.

(m) **Valor Mínimo por Investidor:** O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta é de 1 (uma) Nova Cota.

(n) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta, após a dedução das despesas, conforme o caso, serão aplicados pela Administradora de forma ativa e discricionária em Ativos Alvo, conforme definidos no regulamento do Fundo.

(o) **Forma de Distribuição:** as Novas Cotas serão distribuídas em regime de melhores esforços de colocação, por meio de Oferta nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

(p) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** a integralização das Novas Cotas subscritas será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço por Cota, já inclusa a Taxa de Distribuição Primária, nos termos do Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da Oferta, por meio (i) da B3, caso as Novas Cotas estejam depositadas na B3, observados os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) do Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados, através de Transferência Eletrônica Disponível ("TED") ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, exclusivamente na conta do Fundo, servindo o comprovante de depósito ou transferência como recibo de quitação. As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3.

Esse documento foi assinado por FREDERICO PESSOA PORTO, ISABEL FRANCISCO DAMIAO, MARCOS AYALA DA FONSECA e CAROLINA BELLEZE VIANA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/SBDGE-M4834-J4LC6-R572R>



(q) **Tipo de Distribuição:** primária.

(r) **Público Alvo da Oferta:** as Novas Cotas objeto da Oferta são destinadas ao público investidor em geral, compreendendo: (i) Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, e outros investidores institucionais autorizados a adquirir as Novas Cotas, nos termos da regulamentação vigente e aplicável, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem documento de aceitação da Oferta em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), já considerada a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima, na Data de Liquidação, de 100.000 (cem mil) Novas Cotas, que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Novas Cotas ("Investidores Institucionais"); e (ii) Investidores pessoas físicas ou jurídicas que não sejam Investidores Institucionais, considerados investidores individuais e que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Novas Cotas, e que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor agregado igual ou inferior a R\$ 999.999,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove reais), já considerada a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima, na Data de Liquidação, de 99.999 (noventa e nove mil e novecentas e noventa e nove) Novas Cotas ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores").

(s) **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo. Durante o período em que os recibos de Nova Cota ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários (conforme definidos no Prospecto), calculados desde a data de sua integralização até o último dia do mês em que ocorrer tal integralização. Adicionalmente, a partir do último dia do mês em que ocorrer a integralização das Novas Cotas (exclusive) e da conversão do recibo de Nova Cota detido pelo Cotista, ou Cessionário, que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, ou pelo Investidor que subscrever as Novas Cotas durante o Período de Subscrição, tais Cotistas, Cessionário e Investidores farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

(t) **Período de Distribuição:** a Oferta das Novas Cotas será realizada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da

Esse documento foi assinado por FREDERICO PESSOA PORTO, ISABEL FRANCISCO DAMIAO, MARCOS AYALA DA FONSECA e CAROLINA BELLEZE VIANA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/SBDGE-M4834-J4LC6-R572R>



Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

(u) **Colocação:** a Oferta será conduzida pela Administradora, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

(v) **Registro para Distribuição e Negociação:** As Novas Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Novas Cotas.

(w) **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos respectivos documentos da Oferta.

5. DELIBERAÇÕES: Após a análise das matérias da ordem do dia, o subscritor presente, sem quaisquer restrições ou ressalvas, aprovou: (a) a realização da 2ª Emissão, nos termos acima indicados. Adicionalmente, o único cotista do Fundo solicitou que ficasse consignado nesta Ata que cederá seu Direito de Preferência, a todos os titulares, na Data Base, de cotas fundos de investimentos geridos ou sob consultoria da Gestora do Fundo, a saber: **(i)** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ nº 28.152.272/0001-26 ("RECR11"), **(ii)** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RENDA IMOBILIÁRIA - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ nº 32.274.163/0001-59 ("RECT11"), **(iii)** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ nº 37.112.770/0001-36 ("RELG11"), **(iv)** REC MULTIESTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ nº 56.430.935/0001-62 ("RECM11"), **(v)** REC FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ nº 53.260.548/0001-37 ("RECD11"), e **(vi)** EMET MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ nº 53.523.736/0001-00 ("EMET11", "Cessionários" e "Fundos Elegíveis"). A cada Cessionário será atribuído um fator de proporção equivalente a 0,5000000000 ("Fator de Proporção Cessionários"), para cada cota que o Cessionário detiver em qualquer um dos Fundos Elegíveis. O Fator de Proporção Cessionários foi apurado com base na quantidade de titulares de cotas dos Fundos Elegíveis, sendo cedido a cada um, sem distinção, um direito de subscrição de Nova Cota a cada 2 (duas) cotas que este titular de cotas dos Fundos Elegíveis detiver em relação aos Fundos Elegíveis. Os Cessionários poderão ceder, gratuitamente ou a título oneroso, os seus respectivos Direitos de Preferência entre si e/ou com terceiros,

Esse documento foi assinado por FREDERICO PESSOA PORTO, ISABEL FRANCISCO DAMIAO, MARCOS AYALA DA FONSECA e CAROLINA BELLEZE VIANA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/SBDGE-M4834-J4LC6-R572R>



observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com ou sem a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da Medida Provisória 2.200-2/01.

Carolina Viana
Presidente

Isabel Damião
Secretária

Esse documento foi assinado por FREDERICO PESSOA PORTO, ISABEL FRANCISCO DAMIAO, MARCOS AYALA DA FONSECA e CAROLINA BELLEZE VIANA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/SBDGE-M4834-J4LC6-R572R>



**LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DA CLASSE DO REC
MASTER FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
REALIZADA EM 04 DE SETEMBRO DE 2025**

SUBSCRITOR	ASSINATURA
REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.	Nome: Frederico Pessoa Porto CPF: 185.696.808-13 Nome: Marcos Ayala Da Fonseca CPF: 224.144.318-22

Digitally signed by:
FREDERICO PESSOA PORTO
CPF: 185.696.808-13
Date: 9/4/2025 10:52:37 AM -03:00



Assinado digitalmente por:
CAROLINA BELLEZE VIANA
CPF: 370.068.488-65
Data: 04/09/2025 14:41:40 -03:00



Assinado digitalmente por:
ISABEL FRANCISCO DAMIAO
CPF: 234.686.718-73
Data: 04/09/2025 11:20:40 -03:00



Assinado digitalmente por:
MARCOS AYALA DA FONSECA
CPF: 224.144.318-22
Data: 04/09/2025 14:26:52 -03:00



Esse documento foi assinado por FREDERICO PESSOA PORTO, ISABEL FRANCISCO DAMIAO, MARCOS AYALA DA FONSECA e CAROLINA BELLEZE VIANA. Para validar o documento e suas assinaturas, acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/5BDGE-M4834-J4LC6-R572R>



INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SBDGE-M4834-J4LC6-R572R

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ FREDERICO PESSOA PORTO (CPF 185.696.808-13) em 04/09/2025 10:52 -
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ ISABEL FRANCISCO DAMIAO (CPF 234.686.718-73) em 04/09/2025 11:20 -
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ MARCOS AYALA DA FONSECA (CPF 224.144.318-22) em 04/09/2025 14:26 -
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ CAROLINA BELLEZE VIANA (CPF 370.068.488-65) em 04/09/2025 14:41 -
Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/SBDGE-M4834-J4LC6-R572R>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate>



ANEXO I. B

RETIFICAÇÃO DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

São Paulo, 22 de outubro de 2025.

À
COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro
Rio de Janeiro, RJ
CEP 20159-900

At.: **Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE:**
Sr. Luis Miguel Jacinto Mateus Rodrigues Sono

At.: **Gerência de Registros 2:**
Sra. Elaine Moreira Martins de La Rocque

Com cópia para:
B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Praça Antônio Prado, nº 48, 2º andar, centro
São Paulo – SP
CEP 01010-901

REF.: Resposta ao Ofício nº 143/2025/CVM/SER/GER-2, no âmbito do Pedido de Registro de Oferta Pública Primária de Distribuição da 2ª Emissão das Cotas da Classe do REC Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (Processo SEI nº 19957.011264/2025-84 e Processo SRE/2779/2025)

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **REC MASTER FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 58.366.499/0001-35 ("Fundo"), neste ato na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública primária de distribuição da segunda emissão das cotas da classe do Fundo ("Coordenador Líder", "Oferta Pública", "Classe", "Cotas" e "Segunda Emissão", respectivamente), vem à presença desta D. Comissão, em atendimento ao Ofício nº 143/2025/CVM/SRE/GER-2, de 20 de outubro de 2025 ("Ofício"), informar o atendimento às exigências formuladas no Ofício, por meio da presente carta resposta ("Carta Resposta").

Neste sentido, indicamos abaixo os esclarecimentos e as providências realizadas em atendimento às exigências e questões formuladas por V.Sas., por meio do Ofício.

Exceto quando especificamente aqui definidos, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido), e no "Prospecto da Oferta Pública Primária de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas da

Esse documento foi assinado por FRANCINE DE CASTRO BALBINA LEITE e ANA CAROLINA FERRACCIU COUTINHO MOURA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/3U9AY-6E6H6-HEQEK-TP3ZP>



Classe do REC Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” (“Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência, inclusive a versão definitiva que vier a substituí-lo).

I - RESPOSTAS ÀS EXIGÊNCIAS FORMULADAS

Exigência 2.14 do Ofício: “Informar à SER/GER-2, até a obtenção do registro, os participantes do consórcio, discriminando por tipo, espécie e classe a quantidade de valores mobiliários inicialmente atribuída a cada um (inciso IV do art. 83 da RES CVM 160)”.

Em atendimento a esta exigência, informamos que o Coordenador Líder será a única instituição intermediária da presente Oferta, não havendo outro coordenador contratado.

Nos termos do artigo 79, §2º da Resolução CVM 160, consoante disposto no Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, será admitida a eventual adesão de Instituições Participantes da Oferta após a obtenção do registro ordinário da Oferta pela CVM mediante a celebração de termo específico, admitida a distribuição da quantidade de valores mobiliários inicialmente atribuída a cada um até a totalidade das Cotas, sendo certo que, neste caso, a quantidade de Cotas a ser alocada às Instituições Participantes da Oferta será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder, conforme detalhamento previsto na Seção 8.5 “Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa” do Prospecto Preliminar (página 43).

Exigência 2.15 do Ofício: “Encaminhar ato que deliberou a oferta registrado em cartório de registro público (OC nº 12/2019 da SIN)”.

Em atendimento a esta exigência, informamos que se encontra anexo à presente Carta Resposta a “Ata de Assembleia Especial da Classe do REC Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” (“Ata de Aprovação”), devidamente registrada perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo (Anexo A).

II – MODIFICAÇÕES EM DECORRÊNCIA DE SOLICITAÇÃO FEITA PELA B3

Informamos que a **B3 - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (“B3”) no âmbito dos seus procedimentos operacionais para a implementação do Direito de Preferência, indicou a impossibilidade de habilitar a cessão do Direito de Preferência, pelos Cessionários, entre si e/ou com terceiros (conforme “Comunicação da B3” indicada no Anexo B).

Em decorrência da Comunicação da B3, o único cotista do Fundo deliberou em 21 de outubro de 2025 pela retificação do item 5 da Ata de Aprovação, de modo a constar não ser possível a cessão, pelos Cessionários, do Direito de Preferência, nos termos da “Ata de Assembleia Especial da Classe do REC Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis

Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada", realizada em 21 de outubro de 2025 ("Retificação do Ato de Aprovação da Oferta", conforme Anexo C).

Assim, nesta data, o Prospecto Preliminar foi reapresentado para refletir, na Seção 6.2 do Prospecto Preliminar (página 31), que os Cessionários (conforme definidos no Prospecto Preliminar) não poderão ceder os seus respectivos Direitos de Preferência entre si e/ou com terceiros. O Cronograma indicativo da Oferta, na Seção 5.1 do Prospecto Preliminar (página 26), foi alterado de forma a não mais prever a possibilidade de cessão dos Direitos de Preferência entre os Cessionários. A Retificação do Ato de Aprovação da Oferta foi mencionada na Seção 2.1. do Prospecto Preliminar (página 2) e inserida como anexo do Prospecto Preliminar.

A modificação acima mencionada foi comunicada ao mercado por meio do Comunicado ao Mercado (Anexo D). Em razão de não ter havido ainda Coleta de Intenções de Investimentos no âmbito da Oferta, não haverá abertura de prazo de retratação dos Investidores.

Por fim, considerando o momento do recebimento da Comunicação da B3, a Administradora providenciará o registro da Retificação do Ato de Aprovação da Oferta em cartório de Registro de Títulos e Documentos no menor tempo possível. **Contudo, requer-se, desde já, que a comprovação do registro da Retificação do Ato de Aprovação da Oferta em cartório de títulos e documentos possa ser enviada à CVM em data posterior à obtenção do registro da Oferta, caso não haja tempo hábil para devolutiva do Registro de Títulos e Documentos.**

III - **COMUNICAÇÃO**

III.1 - Todas as comunicações referentes ao presente requerimento poderão ser realizadas por escrito, via *fac-símile*, correio eletrônico (*e-mail*) ou através de correspondência, para todos os endereços abaixo indicados.

Administradora

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Alves Guimarães, n.º 1212, Pinheiros
CEP 05410-002, São Paulo – SP

A/C: Dra. Isabel Damião

Tel.: (11) 3509-0600

E-mail: juridico.fii@apexgroup.com

Website: brltrust.com.br

Coordenador Líder

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Alves Guimarães, n.º 1212, Pinheiros
CEP 05410-002, São Paulo – SP

A/C: Sra. Carolina Viana

Tel.: (11) 3509-0600

E-mail: juridico.fii@apexgroup.com
Website: brltrust.com.br

Gestor

REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.

Rua Elvira Ferraz, nº 250, conjunto 216, Vila Olímpia
CEP 04552-040, São Paulo – SP
A/C: Sr. Frederico Porto e Maria Carolina Gomide da
Silveira
Tel.: (11) 4040-4443
E-mail: frederico.porto@rec-gestao.com e
maria.gomide@rec-gestao.com
Website: rec-gestao.com

**Escriturador
Custodiante**

**e BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Alves Guimarães, n.º 1212, Pinheiros
CEP 05410-002, São Paulo – SP
A/C: Sr. Alexandre Yoshimura
Tel.: (11) 3509-0600
E-mail: escrituracao.fundos@apexgroup.com
Website: brltrust.com.br

Assessor Legal

FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS

Rua Elvira Ferraz, 250, 11º andar
CEP: 04552-040, São Paulo, SP
At.: Fernanda Amaral e Bruno Benato
Telefone: (11) 3728-8100
E-mail: famaral@freitasleite.com.br e
bbenato@freitasleite.com.br
Website: www.freitasleite.com.br

IV – CONCLUSÃO E PEDIDO

IV.1 - Considerando os argumentos apresentados, pleiteamos que seja concedido o registro da Oferta, de acordo com os artigos 25, 28 e seguintes da Resolução CVM 160.

IV.2 - Para tanto, encaminhamos, para análise de V. Sas., os seguintes documentos e informações:

Anexo A “Ata de Assembleia Especial da Classe do REC Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, realizada em 04 de setembro de 2025 e registrada no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo;

- Anexo B Comunicação da B3;
- Anexo C Retificação do Ato de Aprovação da Oferta;
- Anexo D Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta;
- Anexo E Prospecto Preliminar, em versões diagramada e marcada contra a apresentada em 06 de outubro de 2025; e
- Anexo F Anúncio de Início, em versões diagramada e marcada, contra a apresentada em 04 de setembro de 2025.

IV.3. - Além dos documentos listados acima, a Administradora e o Coordenador Líder encaminharão, oportunamente, os seguintes documentos adicionais:

- (i) o material de suporte às apresentações aos potenciais Investidores da Oferta (*roadshow*) em reuniões públicas e individuais, bem como os materiais publicitários a serem utilizados no âmbito da Oferta, observado o disposto na Resolução CVM 160, que dispensa a necessidade de aprovação prévia pela CVM.

Permanecemos à disposição de V. Sas. para prestar quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários, renovando os votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,
(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)
(*assinaturas na próxima página*)

(Página de Assinatura de Comunicação à CVM referente ao Pedido de Registro da Oferta Pública Primária de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas da Classe do REC Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)

Assinado digitalmente por:
FRANCINE DE CASTRO BALBINA LEITE
CPF: 346.301.158-11
Data: 22/10/2025 16:59:12 -03:00

Assinado digitalmente por:
ANA CAROLINA FERRACCIU COUTINHO MOURA
CPF: 082.603.027-05
Data: 22/10/2025 17:39:14 -03:00

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3U9AY-6E6H6-HEQEK-TP3ZP

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ FRANCINE DE CASTRO BALBINA LEITE (CPF 346.301.158-11) em 22/10/2025 16:59 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ ANA CAROLINA FERRACCIU COUTINHO MOURA (CPF 082.603.027-05) em 22/10/2025 17:39 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/3U9AY-6E6H6-HEQEK-TP3ZP>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate>



ANEXO II



ESTUDO DE VIABILIDADE



Estudo de Viabilidade

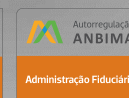
Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão da Classe Única do REC Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis – Fundo de Investimento Imobiliário

No montante total de

R\$ 275.869.990,00 (duzentos e setenta e cinco milhões, oitocentos e sessenta e nove mil, novecentos e noventa reais).

Classificação ANBIMA: Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria



AGENDA

1. A Gestora
2. O Fundo
3. Características da Oferta e Estudo de Viabilidade



1. A Gestora



SOBRE A REC

A REC é uma gestora independente com foco em Fundos de Investimentos Imobiliários, servindo de ponte entre o mercado de capitais e o setor produtivo imobiliário.

**R\$3.5 bi sob
Gestão**



8 fundos
de investimentos

+225 mil
investidores

2015
desde

Fonte: REC Gestão.

4

VISÃO GERAL REC GESTÃO



1

RECR11 - FII REC Recebíveis Imobiliários

Patrimônio Líquido: **2,3 Bilhões**
+ 166 Mil Investidores

2

RECT11 – FII REC Renda Imobiliária

Patrimônio Líquido: **777 Milhões**
+ 54 Mil Investidores

3

RELG11 – FII REC Logística

Patrimônio Líquido: **148 Milhões**
+ 4.2 Mil Investidores

4

FAMI11 – FII REC FAMI

Patrimônio Líquido: **84 Milhões**
+ 1.6 Mil Investidores

5

RECM11 – FII REC Multiestratégia

Patrimônio Líquido: **80 Milhões**
+ 620 Investidores

6

RECD11 – FII REC CRI Cotas Amortizáveis

Patrimônio Líquido: **53 Milhões**
+ 170 Investidores

7

REC ONE FII Cotas Amortizáveis

Patrimônio Líquido: **57 Milhões**
+ 100 Investidores

8

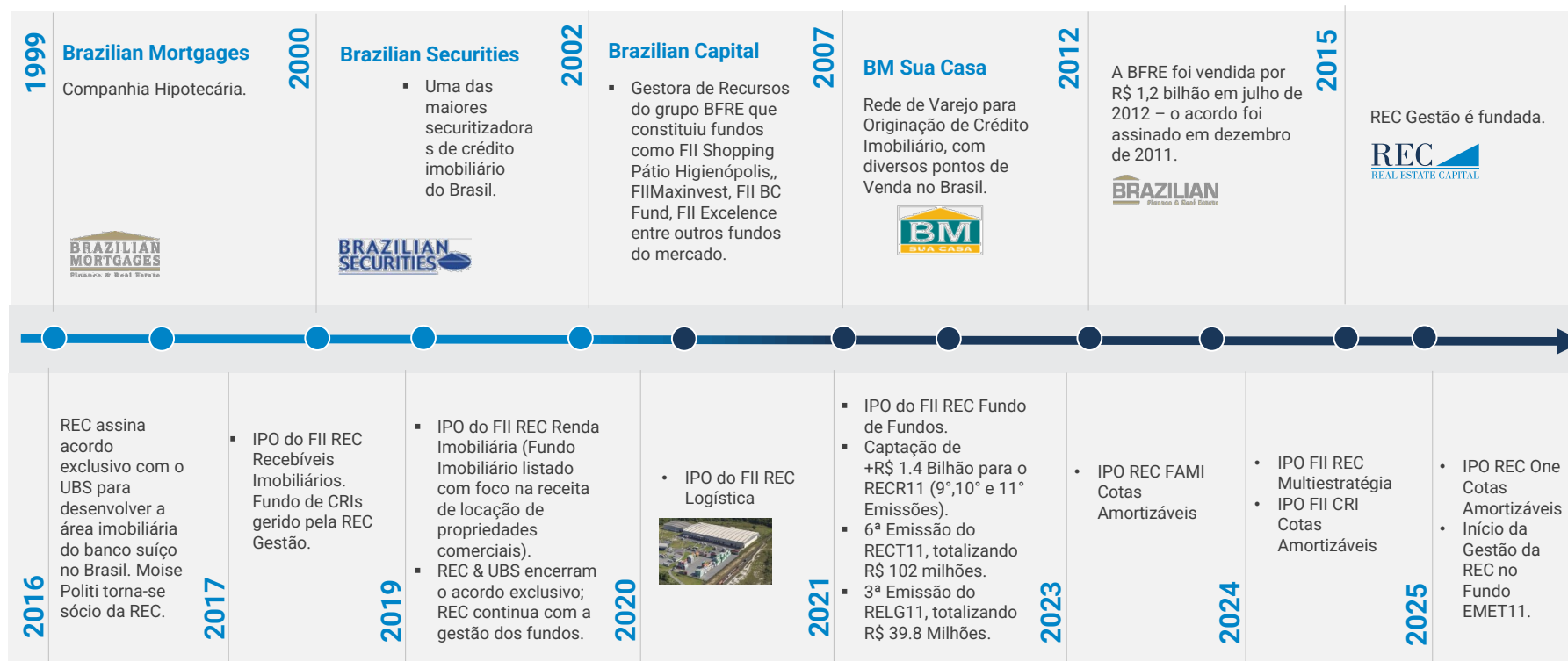
EMET11 - FII EMET

Patrimônio Líquido: **51 Milhões**
+ 50 Investidores

Fonte: REC Gestão.

5

Histórico dos Sócios & Fundação da Real Estate Capital



Fonte: REC Gestão e Apresentação Institucional (<https://www.brtrust.com.br/wp-content/uploads/2018/08/Apresenta%C3%A7%C3%A3o.pdf>)

Time de Gestão Experiente no Setor Imobiliário



Moise Politi

Com 43 anos de experiência, foi sócio fundador e CEO da Brazilian Finance & Real Estate – BFRE, empresa pioneira no segmento financeiro-imobiliário no Brasil e trabalhou em diversas instituições financeiras, como Chase Manhattan Bank, BTG Pactual, Banco Pan e Banco Ourinvest. Participou da criação do primeiro Fundo de Fundos Imobiliário do Brasil e foi **responsável por mais de 50 operações de FIs no Brasil, totalizando mais de R\$ 15 bilhões**. Acumulou experiência no mercado de fundos imobiliários, securitização de recebíveis imobiliários e estruturação de operações de crédito imobiliário. Engenheiro civil, graduado pela Escola de Engenharia Mauá, realizou cursos em Harvard Business School e London Business School. Moise é autorizado pela CVM para atuar como Gestor e Consultor de Carteira de Valores Mobiliários.



Frederico Porto

Com 25 anos de experiência, é advogado no Brasil e EUA. No Brasil, foi diretor da Brazilian Securities (securitizadora) e Brazilian Mortgages (companhia hipotecária). Supervisionou mais de 177 emissões de CRIs, totalizando mais de R\$ 1,2 bi e foi responsável pelas equipes de Produto Imobiliário e Engenharia que originou mais de R\$ 900 milhões em 2011 em crédito imobiliário.

Atuou por 12 anos nos EUA no escritório de advocacia Andrews Kurth LLP (Finanças Estruturadas) e, posteriormente, por 7 anos na GMAC/Rescap (atual Ally Financial). No mercado internacional, participou em operações estruturadas e securitização, e foi membro de equipe jurídica voltada para operações de tesouraria, mercado de capitais e financiamentos imobiliários nos EUA, Canadá, México, Chile, Europa Continental e Austrália (**totalizando mais de US\$ 55 bilhões de operações estruturadas**).

Foi vice-presidente da ABECIP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), membro do Comitê de Produtos Imobiliários da ANBIMA e é palestrante regular no International Housing Finance Program da Wharton School / Samuel Zell & Robert Lurie Real Estate Center.



Marcos Ayala, CFA, CGA

Com 21 anos de experiência no mercado financeiro, Marcos é sócio e co-fundador da REC. É gestor autorizado pela CVM, possui a certificação internacional CFA e a certificação CGA da Anbima. É formado em administração de empresas pela EAESP-FGV em São Paulo. Antes de fundar a REC com seus sócios em 2015, atuou no mercado financeiro em diversas áreas. Acumulou experiência em M&A, investimento em ações listadas na B3 e *private equity* em diversos setores da economia. Foi um dos responsáveis pelo M&A proprietário no Banco Pan (controlado pelo BTG-Pactual) de 2011 a 2015 e atuou como analista de ações listadas na B3 e também em *private equity* na Gávea Investimentos de 2007 a 2011. Anteriormente, trabalhou nos bancos de investimento Lazard e Morgan Stanley de 2004 a 2007 e na corretora do Itaú BBA em 2003.



Max Fujii

Com 25 anos de experiência, é formado em administração. Trabalhou no Banco Itaú, Brazilian Mortgages e Banco Pan. Experiência em gestão de risco, com ênfase em risco de crédito, desenvolvimento de políticas e processos de crédito no segmento imobiliário. Atuou no desenvolvimento de produtos relacionados a crédito imobiliário e possui vasta experiência na avaliação de portfólios de crédito imobiliário, tendo participado ativamente na *due diligence* das aquisições, pelo Itaú, do Banestado, Banespa, Sudameris e Bank Boston.



Fonte: REC Gestão

7

Experiência em Fundos Imobiliários

2025 R\$ 58 milhões REC REAL ESTATE CAPITAL FII REC One CRI Cotas Amortizáveis	2024 R\$ 84 milhões REC REAL ESTATE CAPITAL FII REC Multiestratégia	2024 R\$ 54 milhões REC REAL ESTATE CAPITAL FII REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis	2023 R\$ 125 milhões REC REAL ESTATE CAPITAL FII REC – FAMI fundo de CRI	2017 – 2022 R\$ 2,6 bilhões REC REAL ESTATE CAPITAL FII REC – Recebíveis Imobiliários
2019 – 2022 R\$ 807 milhões REC REAL ESTATE CAPITAL FII REC Renda Imobiliária	2020 – 2021 R\$ 133 milhões REC REAL ESTATE CAPITAL FII REC Logística			
2013 R\$ 219 milhões BTG Pactual Fundo de Fundos 5ª Emissão BTG Pactual Fundo de Fundos	2012 R\$ 215 milhões VBI FL 4.440	2012 R\$ 222 milhões Shopping Jardim Sul	2011 R\$ 100 milhões Brascan Century Plaza e Torre Rio Sul	2011 R\$ 137 milhões Edifício Thera Corporate
2011 R\$ 125 milhões Excellence – Fundo de CRIs	2011 R\$ 115 milhões BTG Pactual Fundo de Fundos 4ª Emissão BTG Pactual Fundo de Fundos	2010 R\$ 367 milhões BC Fund	2010 R\$ 167 milhões Edifício Campus Faria Lima	2009 R\$ 100 milhões Shopping Parque Dom Pedro
2007 R\$ 65 milhões Hotel Maxinvest	2004 R\$ 104 milhões Torre Almirante	2003 R\$ 105 milhões Almirante Barroso	2001 R\$ 380 milhões Torre Norte	1999 R\$ 40 milhões Shopping Pátio Higienópolis

Fonte: REC Gestão



2. O Fundo



Principais Vantagens do Fundo

REC – Gestão Comprovada em FIIs de CRIs

RECR11 – um dos maiores FIIs de CRIs do mercado

FAMI11 - FII de CRI Cotas Amortizáveis captado em 2023 (R\$ 125 milhões)

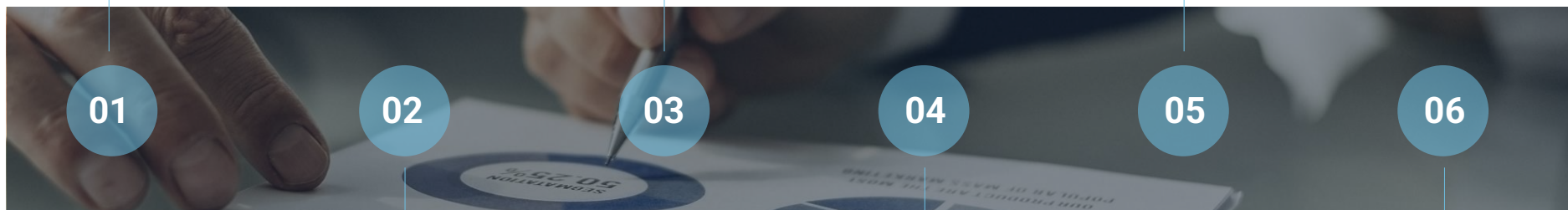
RECD11 – FII de CRI Cotas Amortizáveis captado em 2024 (R\$ 54 milhões)

FII REC One – FII de CRI Cotas Amortizáveis captado em 2025 (R\$ 58 milhões)

Retorno ajustado ao risco

Spread médio acima dos títulos públicos e isento de imposto de renda para cotistas elegíveis, de acordo a legislação vigente.

Exposição a uma carteira de **diversos** créditos imobiliários e com estruturas de **garantias reais**.



01

02

03

04

05

06

Cota Amortizável

Devolução do principal investido via amortização da cota (semestralmente)

Oportunidade de Ingresso

Terceiro fundo da REC e do mercado com o modelo de amortização semestral de cotas e com exposição a crédito privado com garantias reais imobiliárias.

Pagamentos **mensais de rendimentos**.

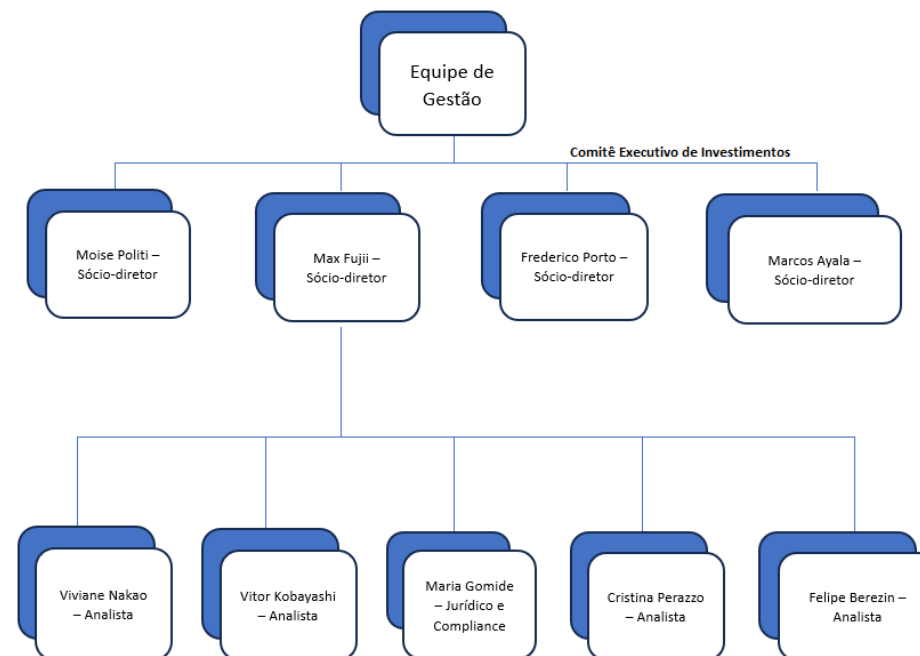
Processo de Investimento



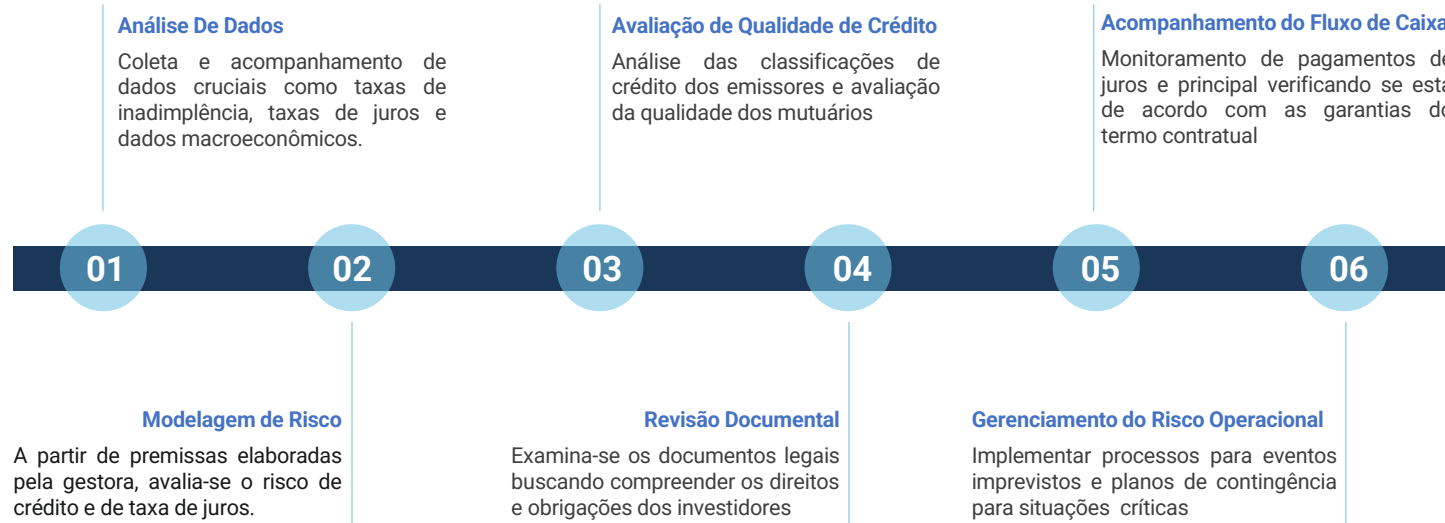
Fonte: REC Gestão

11

Equipe Dedicada às Estratégias de Crédito



Detalhamento do Monitoramento





3. Características da Oferta e Estudo de Viabilidade

Características do Fundo

Fundo	REC Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis
Volume (R\$/mi)	R\$ 275.869.990
Volume Mínimo (R\$/mi)	R\$ 20.000.000
Preço/Cota	R\$ 10,00
Prazo do Fundo	Indeterminado Estratégia de amortização semestral de acordo com o prazo dos ativos que compuserem o portfólio.
Pagamento de Dividendos	Mensal
Público-Alvo	Investidores em Geral
Taxa de Adm. e Gestão:	1,15% a.a. 1,0% a.a. taxa de Gestão; 0,15% a.a. taxa de Administração. ¹

A rentabilidade esperada não deve ser considerada como garantia de rentabilidade futura, em nenhum momento ou sob qualquer hipótese.

Highlights do Fundo

Cota Amortizável: Retorno Semestral do Principal.

Rendimento Mensal Isento de IR*

Originação e Portfólio Exclusivo
Alta capacidade de originação.

Fundo Listado

Duration (média ponderada) do Portfólio Indicativo:
2,72 anos

(1) O valor mínimo mensal para a taxa de Administração e Escrituração, combinadas, é de R\$10.000,00.

* Para pessoas físicas, desde que atendidos os requisitos na legislação.

Portfólio Indicativo de CRIs

#	IF	CRI	Segmento	Região	Indexador	Taxa (a.a.)	Volume (R\$)	%
1	24L2827437	Crediblu	Pulverizado	Brasil	IPCA	9,00%	27.586.999,00	10,0%
2	22L1607693	São Benedito 2	Incorporação	MT	CDI	3,09%	27.586.999,00	10,0%
3	24G2759411	Matarazzo Suites 4	Incorporação	SP	CDI	6,50%	27.586.999,00	10,0%
4	24K1488063	Matarazzo Retail IV	Varejo	SP	CDI	4,95%	27.586.999,00	10,0%
5	24L1786760	Buriti	Loteamento	Brasil	IPCA	9,00%	27.586.999,00	10,0%
6	24L2711489	PHV	Incorporação	MG	IPCA	9,65%	27.586.999,00	10,0%
7	24J2335548	VIC 5	Incorporação	MG	IPCA	10,50%	27.586.999,00	10,0%
8	24I1243199	T Cash 2	Pulverizado	Brasil	IPCA	8,50%	27.586.999,00	10,0%
9		CDI 1	TBD	TBD	CDI	4%	27.586.999,00	10,0%
10		CDI 2	TBD	TBD	CDI	4%	27.586.999,00	10,0%

Indexador	%	Taxa
IPCA	50%	9,33%
CDI +	50%	4,51%

Incorporação	110.347.996	50%
Pulverizado	55.173.998	25%
Loteamento	27.586.999	13%
Invest. Imobiliário	0	0%
Varejo	27.586.999	13%

Brasil	82.760.997	38%
SP	55.173.998	25%
MG	55.173.998	25%
MT	27.586.999	13%
CE	0	0%

- **Pulverizado** = Home Equity/ Finan. PF
- **Brasil** = regiões de atuação e garantias espalhadas pelo Brasil

NA DATA DESTA ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE INDICADO NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE É MERAMENTE INDICATIVO.

Estudo de Viabilidade

Estudo de viabilidade							
	Emissão	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Total
# cotas ¹	27.586.999						
Pat. Líquido (final período)	275.869.990	238.051.984	208.170.665	177.007.735	144.440.744	0	
Dividendos distribuídos		39.581.911	34.621.960	29.480.560	25.072.192	20.785.979	149.542.602
Dividendo/ cota		1,43	1,26	1,07	0,91	0,75	5,42
Dividendo Yield (% a.a.) ²		16,18%	16,08%	15,74%	15,90%	16,41%	16,06%
Valor amortizado		28.712.669	29.881.319	31.162.930	32.566.991	144.440.744	266.764.653
Amortização/ cota		1,04	1,08	1,13	1,18	5,24	9,67
Dividendo + Amortização		68.294.580	64.503.279	60.643.490	57.639.183	165.226.723	416.307.255
Amortização/ cota		2,48	2,34	2,20	2,09	5,99	15,09
PL Médio do período		262.311.894	230.658.119	200.463.744	168.957.765	136.015.191	196.407.878
CDI ³		14,47%	14,17%	12,86%	12,13%	12,01%	13,12%
CDI (líquido de IR) ⁴		12,30%	12,05%	10,93%	10,31%	10,21%	11,15%
Retorno Portfolio (CDI + spread)		172 bps	191 bps	288 bps	377 bps	440 bps	294 bps
Retorno Portfolio (CDI líquido IR + spread)		389 bps	403 bps	481 bps	559 bps	620 bps	491 bps

1 Estudo elaborado com a cota a R\$ 10,00

2 Dividend yield calculado sobre o patrimônio líquido médio do período e capitalizado para fins de comparação com CDI

3 Base: Taxas referenciais BM&FBOVESPA - 31/01/25

4 Alíquota IR: 15,0%

Nota: Apesar de considerar-se uma distribuição proporcional das premissas e resultados entre os anos para este Estudo de Viabilidade, após o lançamento do Fundo poderá haver variações e concentrações destes fatores em meses específicos dentro do ano. Qualquer rentabilidade prevista no 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.

Fonte: REC Gestão

São Paulo, 03 de outubro de 2025

REC Gestão de Recursos S.A.



Assinado digitalmente por:
MAX IWAO FUJII
CPF: 260.340.198-00
Data: 03/10/2025 16:52:12 -03:00



Assinado digitalmente por:
FREDERICO PESSOA PORTO
CPF: 185.696.808-13
Data: 03/10/2025 19:11:38 -03:00





ANEXO III

INFORME ANUAL DO FUNDO - SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175

06/10/2025, 16:27

ANEXO 39-V : Informe Anual

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	REC MASTER FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	58.366.499/0001-35
Data de Funcionamento:	17/07/2025	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BR0000CTF004	Quantidade de cotas emitidas:	130.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Alves Guimarães, 1216, -- Pinheiros- São Paulo- SP- 05410-002	Telefones:	(11) 3509-0600 - -
Site:	www.brltrust.com.br	E-mail:	infolegal@apexgroup.com
Competência:	08/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: REC GESTÃO DE RECURSOS S.A	22.828.968/0001-43	Rua Elvira Ferraz,250 - Vila Olimpia SP	(11) 4040-4443
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A	13.486.793/0001-42	Rua Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros SP	(11) 3509-0600
1.3	Auditor Independente: RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S	07.377.136/0001-64	Rua Teixeira de Freitas, 31 - Centro RJ	(11) 2159-8801
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM S.A	13.486.793/0001-42	Rua Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros SP	(11) 3509-0600
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços*: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: N/A			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo N/A			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O ano de 2024 começou com indicações positivas nas taxas de juros, na continuação do ano anterior. Todavia, e embora a SELIC tenha chegado a 10,5% em maio, o resto do ano foi marcado por altas consecutivas das taxas de juros, uma vez que só a inflação se mostrou muito mais resistente do que o governo esperava. O ano fechou com 12,25%, mas mais importante, com expectativa de altas consecutivas até atingir 15%, o que acabou impactando os agentes de mercado. Além disso, 2024 foi um ano de elevada volatilidade política, macroeconômica e nos diversos mercados, impactando negativamente a capacidade da indústria de FIIs de realizar captações de recursos volumosas, com poucas exceções. Se os			

06/10/2025, 16:27

ANEXO 39-V : Informe Anual

fundos de tijolo foram mais impactados nos seus preços, comparativamente aos fundos de crédito, a indústria como um todo sofreu mais do que o previsto. A situação adversa foi confirmada pela queda de quase 6% do IFIX ao longo de 2024.				
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
O ano de 2025 deverá ser um ano desafiador para a indústria de FIIs, uma vez que não há expectativa de queda da taxa de juros. Por outro lado, a carteira de ativos do fundo é constantemente monitorada e analisada, estando bem posicionada para atravessar os desafios e a volatilidade esperados no ano, com a atenção constante e proativa dos gestores para identificar eventuais pontos de impacto, tanto exógenos como da própria carteira, no portfólio. Embora haja a expectativa de aumento de juros ao longo do ano, o PIB deverá crescer entre 1% e 2% e a renda disponível dos consumidores não deverá ser afetada de forma significativa versus 2024, o que deve se traduzir em estabilidade na ocupação dos ativos e no risco de crédito das operações e dos inquilinos. Mesmo num cenário econômico menos favorável, não há perspectivas de grandes sobressaltos na performance do fundo, uma vez que as garantias e as estruturas das operações são sólidas e bem estruturadas. A carteira de CRIs do fundo é constantemente monitorada e tem seus riscos conhecidos e mitigados. Os eventos negativos de não pagamento ou renegociação dos CRIs não devem ser volumosos e, mesmo que ocorram, não deverão trazer impactos significativos aos rendimentos do fundo, tanto pelas ações preventivas permanentemente executadas pelos gestores, como – tal como já mencionado – pela quantidade e qualidade das garantias das operações. A gestão acredita que as posições em cotas de outros fundos devam preservar seu valor ao longo do ano, sendo ainda possível haver oportunidades de ganhos para o fundo.				
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
Ver anexo no final do documento. Anexos				
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários		Valor (R\$)		
Não possui informação apresentada.				
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação			
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.				
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:			
Rua Alves Guimarães nº 1.216, Bairro Pinheiros, Cidade de São Paulo Estado de São Paulo http://www.apexgroup.com/apex-brazil/				
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.			
A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.				
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 convocação da Assembleia Geral de Cotistas 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 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.				
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
Práticas para realizaçãoA convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.				
11.	Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			
Pela administração da Classe, nela compreendida as atividades da administração do fundo, tesouraria, controle e processamentodos titulos e valores mobiliarios integrantes de sua carteira e escrituração da emissao de suas Cotas, a Classe pagará ao Administrador uma taxa de Administração, equivalente a 0,15% (quinze centesimos por cento) ao ano ("Taxa de Administração"), sobre o Patrimonio Liquido da Classe, observado o valor minimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir da primeira data de integralização de cotas da Classe, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA") apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE").				
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
10.000,00		0,88%	0,88%	
12.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas			
Não possui informação apresentada.				
12.2	Diretor Responsável pelo FII			
Nome:	Ernane Divino dos Santos Alves	Idade:	46	
Profissão:	Economista	CPF:	17077676889	
E-mail:	ernane.alves@apexgroup.com	Formação acadêmica:	Superior Completo	

06/10/2025, 16:27

ANEXO 39-V : Informe Anual

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:	02/09/2024		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Apex Holding Ltda	Desde 08/2025	Diretor Executivo Adm Fiduciária e Produtos	Administrador fiduciário		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	4,00	130.000,00	100,00%	0,00%	100,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.apexgroup.com/apex-brazil/				
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 negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.				
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. www.apexgroup.com/apex-brazil/				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. ANA CAROLINA FERRACIU COUTINHO MOURA - CNPJ 082.603.027-05 - DIRETORA RESPONSÁVEL PELO DEPARTAMENTO JURIDICO				
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.				

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

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
----	---

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA
2ª (EMIÇÃO) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE DO

**REC MASTER FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADORA

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

GESTORA
REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.