

# PROSPECTO PRELIMINAR

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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.739.410/0001-06

("Fundo")

ADMINISTRADORA



administração  
fiduciária

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO,  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, bairro Botafogo, CEP 22.290-210, Rio de Janeiro - RJ

("Administradora")

GESTORA



**WINGS ASSET LTDA.**

CNPJ nº 54.482.206/0001-24

Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, sala 1207, CEP 74805-480, Goiânia - GO

("Gestora")

Tipo ANBIMA: Multiestratégia | Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 2.775.000 (dois milhões, setecentas e setenta e cinco mil) ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme definido abaixo), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas inscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

# R\$ 277.500.000,00\*

(duzentos e setenta e sete milhões e quinhentos mil)

("Montante Inicial da Oferta")

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

A Oferta será realizada sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, bairro Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), observado o procedimento para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Lote Adicional"), ou seja, 693.750 (seiscentas e noventa e três mil e setecentas e cinquenta) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R\$ 69.375.000,00 (sessenta e nove milhões e trezentos e setenta e cinco mil reais), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 3.468.750 (três milhões, quatrocentas e sessenta e oito mil e setecentas e cinquenta) Cotas, equivalente a até R\$ 346.875.000,00 (trezentos e quarenta e seis milhões e oitocentos e setenta e cinco mil reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a ANBIMA em 11 de setembro de 2025.

É admissível o recebimento de intenções de investimento, a partir de 30 de outubro de 2025. Os Documentos de Aceitação (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) são irrevogáveis e irretiráveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Preliminar), conforme os termos e condições da Oferta.

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da ANBIMA.

Considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), em razão do Convênio CVM-ANBIMA, os documentos relativos às Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão pela CVM.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele inscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM nº 175 (conforme definido abaixo).

As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar, nas páginas 17 a 41.

O registro da presente Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto Preliminar poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Preliminar.

Este Prospecto Preliminar está, bem como o Prospecto Definitivo (em conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos") estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160.

A data deste Prospecto Preliminar é 23 de outubro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



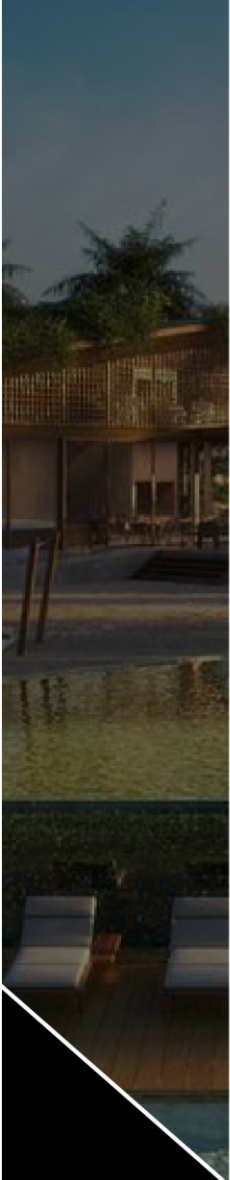
investment  
banking

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

**CESCON  
BARRIEU**  
ADVOGADOS

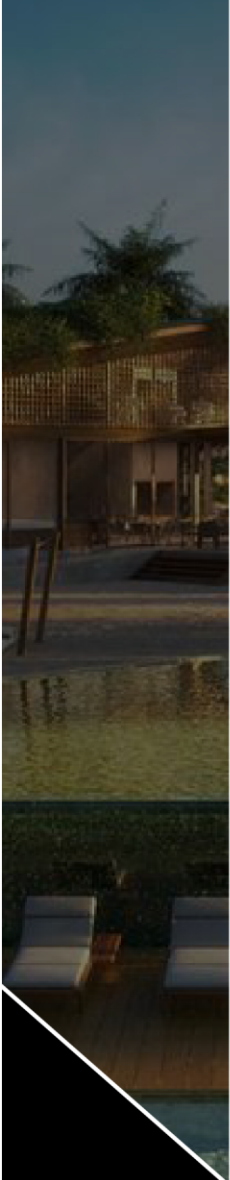
ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

**i2a**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>1</b>
2.1 Breve descrição da oferta .....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento .....	3
2.3 Identificação do público-alvo .....	4
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	5
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....	5
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta.....	5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	6
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>7</b>
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	11
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	11
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>17</b>
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....	19
Risco de crédito.....	19
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental.....	19
Risco de mercado das Cotas da Classe.....	20
Risco de mercado dos Ativos-Alvo da Classe.....	20
Riscos relacionados à rentabilidade da Classe.....	20
Riscos de flutuações no valor dos Ativos.....	20
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH.....	21
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI .....	21
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta.....	21
Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa .....	21
Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.....	22
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção.....	22
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel.....	23
Riscos institucionais.....	23
Riscos tributários.....	24
Riscos de alterações na legislação tributária – MP 1.303 (conforme definida abaixo).....	25
Riscos atrelados ao tratamento tributário do FII Master.....	25
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas .....	25
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	26
Risco regulatório .....	26
Risco de sujeição do FII Master a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória .....	26
Risco imobiliário.....	27
Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários .....	27
Risco de potencial conflito de interesse .....	27
Risco jurídico .....	28
Risco de decisões judiciais desfavoráveis .....	28
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias do FII Master.....	28
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI.....	28
Risco da morosidade da justiça brasileira.....	29
Riscos relacionados à liquidez .....	29
Risco da marcação a mercado .....	29
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.....	29
Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica .....	29
Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição .....	30
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvos do Fundo .....	30
Risco de desempenho passado .....	31



Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta .....	31
Risco de não concretização da Oferta.....	31
Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento .....	31
Risco de restrição na negociação dos ativos.....	31
Risco de regularidade dos imóveis .....	32
Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias.....	32
Risco operacional .....	32
Risco de concentração da carteira da Classe .....	32
Risco relativo à concentração e pulverização .....	32
Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição .....	33
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora.....	33
Risco de governança .....	33
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções .....	33
Risco de restrição na negociação dos ativos.....	33
Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....	33
Risco de falha de liquidação pelos Investidores .....	34
Riscos associados à liquidação do Fundo.....	34
Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos.....	34
Risco de amortização das Cotas A do FII Master e da consequente amortização extraordinária das Cotas do Fundo .....	34
Risco de uso de derivativos .....	34
Risco de desvalorização dos Imóveis .....	35
Risco decorrente da propriedade das Cotas e não do FII Master .....	35
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	35
Riscos de investimento de longo prazo .....	35
Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.....	35
Risco de potencial conflito de interesses envolvendo o Coordenador Líder .....	35
Risco de potencial conflito de interesses entre a Gestora e a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e de Coordenador Líder .....	36
Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência .....	36
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste .....	36
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI .....	36
Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis .....	36
Riscos de despesas extraordinárias.....	37
Risco de desenquadramento passivo involuntário .....	37
Risco relativo às novas emissões de Cotas .....	37
Risco decorrente de alterações do Regulamento .....	37
Risco de sinistro .....	38
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público .....	38
Risco de não contratação de seguro.....	38
Riscos ambientais.....	38
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora.....	39
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento .....	40
Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.....	40
Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos .....	40
Risco de o FII Master adquirir imóveis onerados.....	40
Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário.....	41
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do FII Master, o que poderá dificultar a capacidade do FII Master em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.....	41
Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional .....	41
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	41
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>43</b>
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: .....	45
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>47</b>
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.....	49
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	49

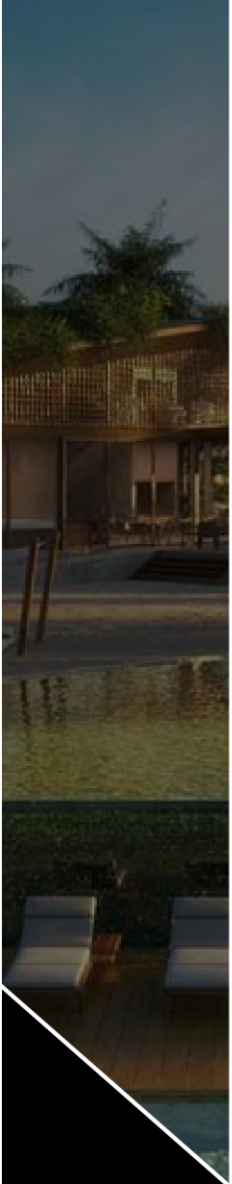
6.3	Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) .....	49
6.4	Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	49
<b>7.</b>	<b>RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>51</b>
7.1	Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	53
7.2	Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	53
7.3	Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	53
<b>8.</b>	<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>55</b>
8.1	Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	57
8.2	Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	58
8.3	Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	61
8.4	Regime de distribuição .....	61
8.5	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	61
8.6	Admissão à negociação em mercado organizado .....	64
8.7	Formador de mercado .....	64
8.8	Contrato de estabilização, quando aplicável .....	64
8.9	Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	64
<b>9.</b>	<b>VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>65</b>
9.1	Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	67
<b>10.</b>	<b>RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>69</b>
10.1	Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	71
<b>11.</b>	<b>CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>75</b>
11.1	Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução .....	77
11.2	Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado .....	81
<b>12.</b>	<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>83</b>
12.1	Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM .....	85
<b>13.</b>	<b>DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA .....</b>	<b>87</b>
13.1	Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso .....	89
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 .....	89
<b>14.</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>91</b>
14.1	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora .....	93
14.2	Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto .....	93
14.3	Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....	93
14.4	Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM .....	94
14.5	Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....	94
14.6	Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto .....	94
<b>15.</b>	<b>OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>95</b>
<b>16.</b>	<b>INFORMAÇÕES ADICIONAIS .....</b>	<b>99</b>

## ANEXOS

---

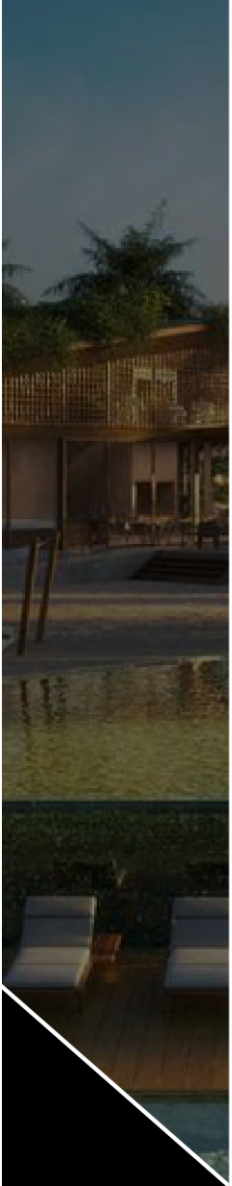
<b>ANEXO I</b>	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E REGULAMENTO VIGENTE, BEM COMO INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO FUNDO .....	111
<b>ANEXO II</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE .....	171
<b>ANEXO III</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO .....	195
<b>ANEXO IV</b>	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE .....	201
<b>ANEXO V</b>	MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO.....	217





## **2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Emissão”), conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, bairro Botafogo, CEP 22.290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), mediante análise prévia da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos do artigo 94 e seguintes da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160” e “Convênio CVM – ANBIMA”, respectivamente) e do Acordo de Cooperação Técnica – Ofertas Públicas, firmado entre a CVM e a ANBIMA em 22 de dezembro de 2022 (“ACT”), do “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, da ANBIMA (“Código ANBIMA de Administração e Gestão”), das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos AGRT”) do “Código ANBIMA de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (“Código ANBIMA de Ofertas” e, em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os “Códigos ANBIMA”), das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos de Ofertas” e, quando em conjunto com as Regras e Procedimentos AGRT, as “Regras e Procedimentos ANBIMA” e, em conjunto com os Códigos ANBIMA, os “Normativos ANBIMA”) e dos demais normativos aplicáveis (“Oferta”), nos termos e condições aprovados no “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Feeder - Responsabilidade Limitada”, formalizado em 12 de setembro de 2025, que, além deliberar sobre a realização da Oferta, também aprovou o regulamento vigente do Fundo, incluindo o respectivo anexo da Classe (“Regulamento”, “Anexo I” e “Instrumento de Constituição do Fundo”, respectivamente), conforme alterado por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Master – Responsabilidade Limitada” (“Instrumento de Alteração do Fundo”); e no “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Feeder – Responsabilidade Limitada”, celebrado entre a Classe, representada pela Administradora (conforme definido abaixo), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de Administradora (“Administradora”), o Coordenador Líder, a **WINGS ASSET LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 22.501, de 05 de setembro de 2024, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Sala 1207, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 54.482.206/0001-24, na qualidade de Gestora (“Gestora” e “Contrato de Distribuição”, respectivamente).

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

A Administradora, a Gestora e a Classe serão referidas, em conjunto, como os “Ofertantes”.

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

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

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

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento da Classe, bem como no respectivo Anexo I, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

## 2.3 Identificação do público-alvo

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

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

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, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas nos termos descritos acima.

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

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação cancelados, observado que, conforme previsto no artigo 56, no §1º, da Resolução CVM 160, a referida vedação não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

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

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

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

## **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA O FATOR DE RISCO “RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 33 DESTE PROSPECTO.**

### **2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

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

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras a serem definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

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

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

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

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 100 (cem reais) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

No âmbito da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A (“Cotas A”) e da subclasse B (“Cotas B”) da classe única do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“FII Master” e “Oferta do FII Master”, respectivamente), quaisquer investidores que realizem a subscrição e integralização de Cotas A do FII Master (“Investidor(es) do FII Master”), exclusivamente perante o Coordenador Líder, receberão o valor necessário para arcar com os custos e despesas de eventual oferta pública de cotas do respectivo Investidor do FII Master (desde que seja necessária oferta pública para captar os recursos para as referidas subscrições e integralizações), incluindo o comissionamento do(s) respectivo(s) coordenador(es), nos termos do art. 117, inciso XIV, alínea “a”, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”), os quais serão abatidos da comissão de coordenação e estruturação devida ao coordenador líder da Oferta do FII Master, conforme descrito no contrato de distribuição celebrado no âmbito da Oferta do FII Master.

Considerando o disposto acima e a destinação de recursos constante da seção 3 deste Prospecto, os Custos Indicativos da Oferta (conforme previstos neste Prospecto) poderão ser arcados, em parte ou em sua totalidade, com os recursos recebidos pela Classe em decorrência do investimento no FII Master.

### **2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta**

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 277.500.000,00 (duzentos e setenta e sete milhões e quinhentos mil reais) (“Montante Inicial da Oferta”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, 693.750 (seiscentas e noventa e três mil e setecentas e cinquenta) Cotas (“Cotas do Lote Adicional”), equivalente a até R\$ 69.375.000,00 (sessenta e nove milhões e trezentos e setenta e cinco mil reais), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 3.468.750 (três milhões, quatrocentas e sessenta e oito mil e setecentas e cinquenta) Cotas, equivalente a até R\$ 346.875.000,00 (trezentos e quarenta e seis milhões e oitocentos e setenta e cinco mil reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo) e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo

requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

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

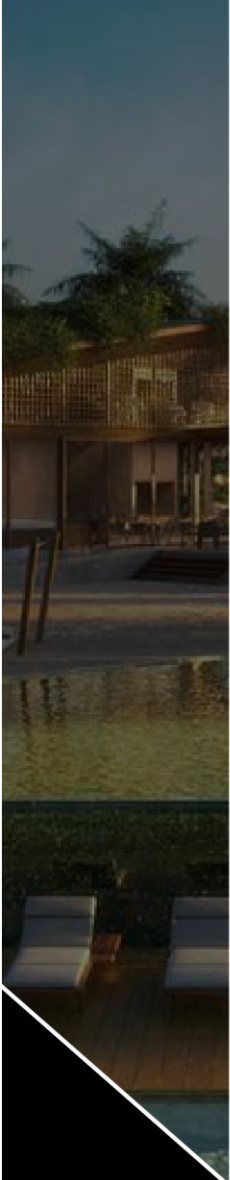
A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) (“Montante Mínimo da Oferta”).

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

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

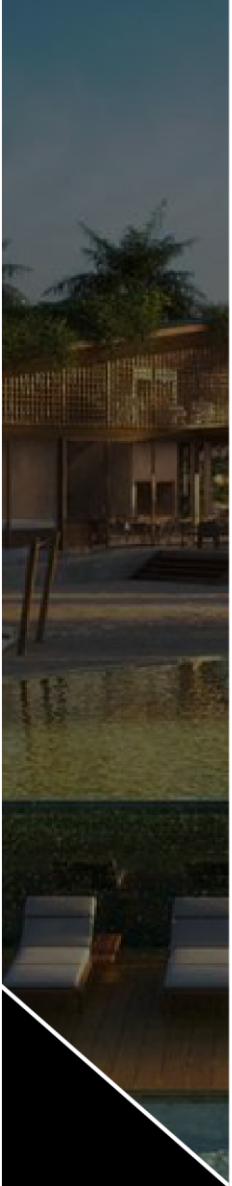
A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 2.775.000 (dois milhões, setecentas e setenta e cinco mil) Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional, ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.





### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Os recursos líquidos provenientes da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão investidos, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, de acordo com a política de investimento da Classe, a qual prevê que ao menos 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe será destinado à subscrição ou à aquisição de cotas da subclasse A da classe única do FII Master, seja no mercado primário ou secundário, o qual, por sua vez, tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de recursos de, ao menos, 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido de sua classe: (i) na aquisição para exploração comercial de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, por meio de outros veículos, prontos e devidamente construídos, terrenos, direitos de uso ou imóveis em construção, localizados em território brasileiro, voltados para setor hoteleiro, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico ou atípico ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Imóveis” ou “Empreendimentos”); ou (ii) no investimento em (a) outros imóveis, direta ou indiretamente, para o possível desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (c) Letras Hipotecárias (“LH”); (d) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (e) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e (f) Outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (em conjunto “Outros Ativos”).

**NA DATA DESTA PROSPECTO, A CLASSE NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DA CLASSE OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELA CLASSE.**

#### Pipeline Meramente Indicativo do FII Master

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

O pipeline meramente indicativo abaixo foi construído com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar na gestão do FII Master é atualmente composto por (“Ativos Alvo do FII Master”):

- **Pipeline indicativo de ativos de crédito (ou “Outros Ativos”, conforme definidos no Regulamento do FII Master):**

ATIVO	SEGMENTO	CIDADE	UF	INDEXADOR	SPREAD (a.a.)	DURATION (anos)	VOLUME (R\$)
1	Incorporação Horizontal Residencial	Goiânia	GO	IPCA	12,30%	2,84	25.000.000
2	Multipropriedade	Salinópolis	PA	IPCA	13,00%	1,20	23.000.000
3	Incorporação Vertical Residencial	Bragança Paulista	SP	CDI	5,00%	2,70	27.500.000
4	Incorporação Vertical Residencial	Indaiatuba	SP	CDI	5,00%	4,10	26.750.000
5	Incorporação Vertical Residencial	Campo Grande	MT	IPCA	16,00%	3,10	28.000.000
6	Incorporação Vertical Residencial	São Paulo	SP	IPCA	15,00%	3,15	28.500.000
7	Incorporação Vertical Residencial	Cuiabá	MT	IPCA	12,68%	3,15	25.000.000
8	Incorporação Vertical Residencial	Porto Velho	RO	IPCA	16,25%	2,23	16.000.000
9	Loteamento Aberto	Santarém	PA	IPCA	15,66%	3,59	27.500.000
10	Loteamento Aberto	Quixadá & Maranguape	CE	IPCA	14,00%	4,38	25.000.000
11	Incorporação Vertical Residencial	Florianópolis	SC	CDI	5,95%	2,90	26.000.000
							<b>278.250.000</b>

## Pipeline propositivo de Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento do FII Master):

Identificação	PROJETO	UF	Município	Matrícula/GRI*	TIR (a.a.)	EXPOSIÇÃO (R\$)
Terreno para Desenvolvimento Imobiliário 1	Anantara	CE	Cruz	M. 1.120 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE	26,99%	89.220.000
Terreno para Desenvolvimento Imobiliário 2	Accor	CE	Cruz	M.1.228 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE	22,15%	10.980.000
Terreno Adicional 1	-	CE	Cruz	M. 75 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE		
Terreno Adicional 2	-	CE	Cruz	M. 201 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE		
Terreno Adicional 3	-	CE	Cruz	M. 1.092 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE		
Terreno Adicional 4	-	CE	Cruz	M. 1.127 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE		
Terreno Adicional 5	-	CE	Cruz	M. 1.749 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE		
						<b>100.200.000</b>

As matrículas dos imóveis a serem adquiridas pelo fundo poderão corresponder: (i) às próprias matrículas expressamente listadas na tabela; (ii) quaisquer matrículas substitutas, derivadas ou vinculadas às originais em decorrência de atos registrares, incluindo, sem limitação, desmembramento, remembramento, unificação, retificação, ou consolidação, bem como (iii) quaisquer matrículas que as sucedam por atos de registro ou averbação supervenientes, desde que contenham os imóveis indicados originalmente nesta tabela.

É possível que parte desses ativos sejam alienados, emitidos, ofertados ou estruturados pela Gestora, pela Administradora, ou pessoas a elas ligadas, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora, pela Administradora, ou pessoas a elas ligadas, de modo que sua aquisição configura situação de potencial conflito de interesses, e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, nos termos descritos no item 3.2. deste Prospecto.

Com relação aos imóveis acima mencionados, as informações divulgadas no quadro do pipeline indicativo acima são todas as informações que o FII Master pode fornecer ao mercado até a presente data, tendo em vista que determinados aspectos comerciais envolvidos na negociação são sigilosos, de modo que, caso divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do FII Master.

Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos imóveis, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos imóveis e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos imóveis; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de outros ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima.

**O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS.**

**CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS ACIMA DESCRITOS ESTÃO EM ANDAMENTO E POSSUEM CONFIDENCIALIDADE, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE. NESSE SENTIDO, DEVIDO À CONFIDENCIALIDADE DAS OPERAÇÕES QUE AINDA ESTÃO EM NEGOCIAÇÕES, AS CARACTERÍSTICAS RELATIVAS AOS ATIVOS CORRESPONDEM A TODAS AS INFORMAÇÕES QUE A ADMINISTRADORA E/OU A GESTORA POSSUEM NESTA DATA E QUE PODEM SER DIVULGADAS PUBLICAMENTE, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAL PIPELINE QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DO FII MASTER, SENDO CERTO QUE, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS REFERIDOS ATIVOS, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS OPORTUNAMENTE.**

**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.**

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no pipeline indicativo acima será feita de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo em vista os melhores interesses do FII Master e a conclusão de processo de *due diligence*, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

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

#### *Assembleia Geral de Conflito de Interesses*

A orientação de voto a ser proferido pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias de cotistas do FII Master ou nas assembleias de Cotistas do Fundo, que deliberarem sobre a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses do Fundo ou do FII Master, como a aquisição ou subscrição, pelo Fundo ou pela classe única de cotas do Fundo Master, de Ativos Conflitados (conforme abaixo definidos), haja vista que tal situação é considerada um potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e, portanto, deve ser deliberada previamente pelos Cotistas do Fundo.

Após o encerramento da Oferta do FII Master, caso o FII Master venha a adquirir e/ou alienar ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas do FII Master, reunidos em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, cujo voto será orientado nos termos da minuta constante do Anexo IV deste Prospecto Definitivo (“Assembleia Geral de Conflito de Interesses do FII Master”).

Nesse sentido, após o encerramento da Oferta, será convocada assembleia de cotistas do Fundo (“Assembleia de Conflito de Interesses”) para deliberar:

- (a) sobre a orientação de voto na assembleia de conflito de interesses do Assembleia Geral de Conflito de Interesses do FII Master que deliberará sobre a possibilidade de:
  - (i) aquisição e/ou alienação, direta ou indiretamente, pelo Fundo Master, dos Ativos Alvo do FII Master, cujo vendedor/alienante e/ou comprador/adquirente seja considerado Pessoa Ligada (conforme abaixo definida) à Wings e/ou à Flow City Brasil Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.733.455/0001-01 (“Flow City Brasil”) e/ou à Flow Services Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.354.073/0001-08 (“Flow Services”) e, em conjunto com a Flow City, o “Grupo Carnaúba”), bem como a veículos de investimentos por eles geridos ou sob sua consultoria imobiliária, assim como a realização de aportes/investimentos em relação a tais ativos;
  - (ii) aquisição e/ou alienação, pelo Fundo Master, de Ativos Imobiliários (conforme definidos no regulamento do Fundo Master), Outros Ativos (conforme definidos no regulamento do Fundo Master) e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos no regulamento do Fundo Master), não elencados no item “i” e não caracterizados como Imóveis, conforme definido no regulamento do Fundo Master, ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas ou veículos de investimento por elas geridos ou administrados) bem como adquirir e/ou alienar Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, do Fundo Master, não elencados no item “i” e não caracterizados como imóveis, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima (“Ativos Financeiros Conflitados do Fundo Master”) e, quando em conjunto com os Ativos Alvo do Fundo Master, simplesmente “Ativos Conflitados do Fundo Master”), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo Master, desde que observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos (“Critérios de Elegibilidade”), tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”);
  - (iii) contratação, pelo Fundo Master, de Pessoas Ligadas, sobretudo controladoras, coligadas, subsidiárias e controladas da **TRINUS CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.009.700/0001-17 (“Trinus CO S.A.”); da **AVENIR CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 38.274.216/0001-18 (“Avenir CO S.A.”) ou do Grupo Carnaúba, para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos especificados abaixo, relativos aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros Conflitados do Fundo Master, seja mediante a contratação direta pelo Fundo Master, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo Master, nas quais a classe do Fundo Master detenha participação societária ou em que a classe do Fundo

Master invista por meio de operações financeiras, desde que atendidos os critérios de elegibilidade descritos abaixo;

- (iv) manifestação da aquiescência do Fundo, na qualidade de cotista da Classe Investida (conforme definido no Regulamento), quanto à permissão prévia para voto dos detentores de Cotas B que sejam sócios, diretores e empregados da Gestora, ou partes relacionadas à Gestora, bem como seus sócios, diretores e empregados, em quaisquer assembleias de cotistas do Fundo Master, nos termos do Art. 78, §1º, II da parte geral da Resolução CVM 175, com exceção de matérias que possam configurar potencial conflito de interesses; observado que, nos termos do item I.1. da Seção F – Assembleia de Cotistas do Regulamento do Fundo Master, a orientação de voto a ser proferido pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias de cotistas da Classe Investida (conforme definido no Regulamento) que deliberarem a aprovação de determinados atos na Classe Investida do Fundo devem ser deliberados previamente pelos Cotistas do Fundo.
- (b) aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos-Alvo (conforme definidos no Regulamento do Fundo) e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento do Fundo), ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas ou veículos de investimento por elas geridos ou administrados) bem como adquirir e/ou alienar Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, do Fundo, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima (“Ativos Financeiros Conflitados do Fundo”, quando em conjunto com os Ativos Conflitados do Fundo Master, simplesmente “Ativos Conflitados”), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os Critérios de Elegibilidade, tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (c) contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas, sobretudo controladoras, coligadas, subsidiárias e controladas da Trinus CO S.A., da Avenir CO S.A ou do Grupo Carnaúba, para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos especificados abaixo, relativos aos Ativos-Alvo e aos Ativos Financeiros, seja mediante a contratação direta pelo Fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo, nas quais a classe do Fundo detenha participação societária ou em que a classe do Fundo Master invista por meio de operações financeiras, desde que atendidos os critérios de elegibilidade abaixo descritos;

Para os Ativos Financeiros Conflitados do Fundo Master e os Ativos Financeiros Conflitados do Fundo, conforme o caso, identificados na definição acima, deverão ser observados os seguintes critérios (“Critérios de Elegibilidade”):

1. no momento da aquisição, ter prazo mínimo de vencimento não inferior a 01 (um) ano e deverão ter prazo máximo de 20 (vinte) anos, contados da data de aquisição pelo fundo.
2. possuir previsão de remuneração:
  - (a) pós-fixada;
  - (b) pré-fixada; ou
  - (c) indexados:
    - (1) pela Taxa DI;
    - (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”);
    - (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”); ou
    - (4) por outro índice oficial.
3. o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;
4. no caso de CRI, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
5. no caso de CRI, a aquisição, via mercado primário, de CRI que possuam partes relacionadas à Gestora na sua estruturação, será permitida desde que o custo máximo por operação, pago à referida parte relacionada, não exceda os seguintes percentuais:
  - (a) Operações que possuam percentual inferior a 25% (vinte e cinco por cento) de seu volume distribuído para o mercado: custo máximo de 2,00% (dois por cento) do volume total da operação; e

- (b) Operações que possuam percentual igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) de seu volume distribuído para o mercado: custo máximo de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) do volume total da operação.

Os custos acima mencionados referem-se somente aos serviços de estruturação, e não contemplam despesas com securitizadoras, due diligence, corretores, companhias hipotecárias, entre outros, sendo que os valores deverão ser verificados pela Gestora.

6. no momento da aquisição, os ativos financeiros conflitados vinculados a imóveis em desenvolvimento não poderão apresentar atrasos superiores a 15% (quinze por cento) em relação ao respectivo cronograma de obras (orçado x realizado) conforme acompanhamento nos relatórios mensais enviados pela empresa servicer contratada do CRI;
7. no momento da aquisição, o eventual lastro dos ativos financeiros conflitados não poderá apresentar inadimplência acumulada superior a 30% (trinta por cento) ou superior ao próprio índice de subordinação estabelecido nos respectivos documentos que formalizam a emissão de tais ativos financeiros conflitados;
8. tendo em vista a classificação do fundo, per se, como investidor profissional, o investimento nos ativos financeiros conflitados está dispensado de obtenção de relatório e classificação de risco, conforme aplicável;
9. os CRI deverão contar, obrigatoriamente, (i) com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando a, alienação fiduciária de imóveis, hipoteca de imóveis, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor; ou (ii) com aval ou fiança, constituída ou a ser constituída; sendo que, em ambos os casos; o valor das garantias deverá corresponder a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida (no momento da aquisição de tais ativos financeiros conflitados).

Tratando-se de investimento em cotas de fundos de investimento, deverá ser observado o seguinte critério: as cotas dos fundos de investimento adquiridas deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM.

Para a contratação de Pessoas Ligadas, sobretudo as subsidiárias e controladas da Trinus CO S.A., da Avenir CO S.A. ou do Grupo Carnaúba, para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos da regulamentação aplicável, relativos aos ativos do fundo, seja mediante a contratação direta pelo fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pela classe do fundo, nas quais a classe do fundo detenha participação societária ou em que a classe do fundo invista por meio de operações financeiras:

- (i) a prestação de serviço deverá seguir preço justo, conforme levantamento no mercado, de empresas que prestem serviços e atividades semelhantes às das Pessoas Ligadas, sendo certo que os custos de tal contratação deverão estar inclusos nos custos das operações do fundo e/ou de seus ativos, dependendo do caso; e
- (ii) ser realizada due diligence periódica, do tipo *Know Your Partner* (KYP), com registro e arquivamento dos resultados encontrados, a fim de comprovar diligência por parte da Gestora.

Os serviços prestados por Pessoas Ligadas que poderão ser contratadas são:

- (i) Estruturação de Novos Negócios: inteligência de mercado, estruturação de operações financeiras, transação imobiliária e originação de novos negócios, assessoria jurídica na elaboração dos documentos da operação, bem como toda e qualquer atividade necessária para estruturação de novos ativos a serem adquiridos pelo Fundo.
- (ii) Due Diligence: auditoria contábil, jurídica, técnica imobiliária, da carteira de recebíveis, de obras, realização da análise e avaliação de imóveis dados em garantia, avaliação de garantia, análise de crédito de clientes e despachantes em geral, bem como toda e qualquer atividade necessária para realização de auditoria prévia à aquisição de novos ativos pelo Fundo, de modo a subsidiar o processo de avaliação de tais ativos pelo Gestor;
- (iii) Gestão Imobiliária: contabilidade, controladoria, administrativo-financeiro, assessoria jurídica, governança, gestão de carteira de recebíveis, suporte e relacionamento ao cliente, coordenação de vendas, intermediação imobiliária, serviço de cobrança, registro de garantias imobiliárias, gestão de locação, gestão de terceirizados, marketing, coordenação de mobília para apartamentos (FF&E) e administração de condomínios, hotéis e shoppings centers, bem como toda e qualquer atividade necessária para o monitoramento dos ativos investidos pelo Fundo;

- (iv) Desenvolvimento Imobiliário: desenvolvimento de produtos imobiliários (loteamento, incorporação, condomínio fechados, shopping, etc), assessoria na elaboração de projetos e na obtenção das autorizações, permissões, alvarás e licenças de empreendimentos imobiliários, construção e gestão de obras, locação de máquinas e equipamentos para obras, bem como toda e qualquer atividade necessária à implantação dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo;
- (v) Banking e Tecnologia: desenvolvimento de softwares, serviços tecnológicos, serviços financeiros por meio de aplicativo com módulo de banking, oferta de seguros imobiliários, e automação/robotização de processos das áreas de negócio imobiliários e empreendimentos, marketplace real estate que conecta oportunidades/possibilidades imobiliárias e de gestão aos desenvolvedores regionais;

Em que pese os critérios acima serem cumulativos para o investimento e/ou contratação em situações conflitadas, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável à situação conflitada em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pela classe.

**POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DA OFERTA, A ADMINISTRADORA REALIZARÁ UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, CONVOCADA PREVIAMENTE POR MEIO DE CONSULTA FORMAL, PARA ORIENTAR O VOTO DO FUNDO NO ÂMBITO DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS DO FII MASTER, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE E APLICÁVEL.**

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses, nos termos do Anexo IV deste Prospecto, para fins de deliberação em assembleia geral de Cotistas, deliberar sobre as matérias descritas na Assembleia de Conflito de Interesses.

Neste caso, a Procuração de Conflito de Interesses será enviada diretamente pelo Coordenador Líder ao Investidor por meio de sua plataforma eletrônica e poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na assembleia geral de Cotistas que deliberar sobre matérias descritas na Assembleia de Conflito de Interesses, nos termos descritos neste Prospecto, sendo certo que a Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, a Gestora do Fundo ou parte a elas vinculada. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não ou se abstenha das matérias descritas na Assembleia de Conflito de Interesses.

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

A Procuração de Conflito de Interesses não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica pela plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder, e entregue ao Administrador (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails [jur.fundosestruturados@xpi.com.br](mailto:jur.fundosestruturados@xpi.com.br) e [adm.fundos@xpi.com.br](mailto:adm.fundos@xpi.com.br), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Conflitados ou (2) de forma física (via original), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, bairro Botafogo, CEP 22.290-210).

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela matéria de conflito de interesses, observado que a procuração não é irrevogável e irretirável, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails [jur.fundosestruturados@xpi.com.br](mailto:jur.fundosestruturados@xpi.com.br) e [adm.fundos@xpi.com.br](mailto:adm.fundos@xpi.com.br), até a realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados ou (2) de forma física (via original), até a realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de cotas do FII Master, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, bairro Botafogo, CEP 22.290-210).

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

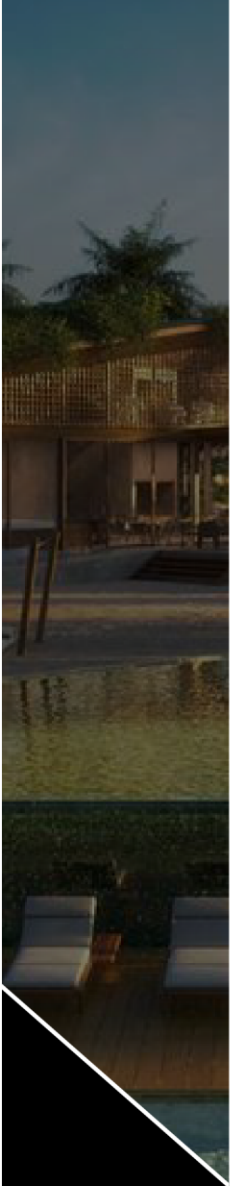
Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto, no Manual de Exercício de Voto de Cotistas do Fundo e nos demais documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor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

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

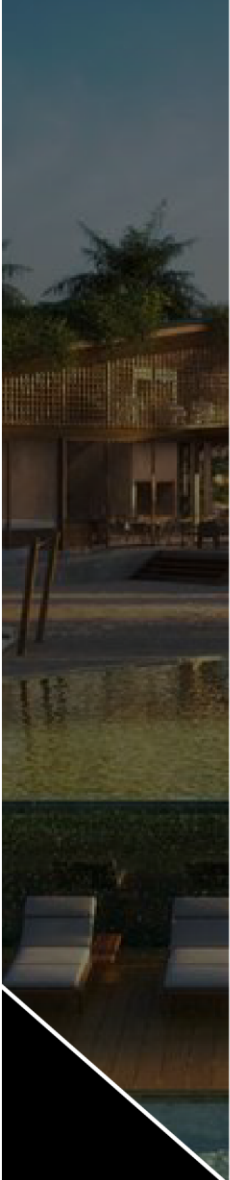
**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” E “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELA GESTORA E PELA ADMINISTRADORA, CONFORME ORIENTAÇÃO DA GESTORA NA TOMADA DE DECISÕES DE INVESTIMENTO” DESTE PROSPECTO.**

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

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, de forma que será realizada a subscrição ou aquisição de cotas da subclasse A do FII Master em montante equivalente aos recursos líquidos provenientes da Oferta, não havendo fontes alternativas pré-definidas para obtenção de recursos pela Classe.

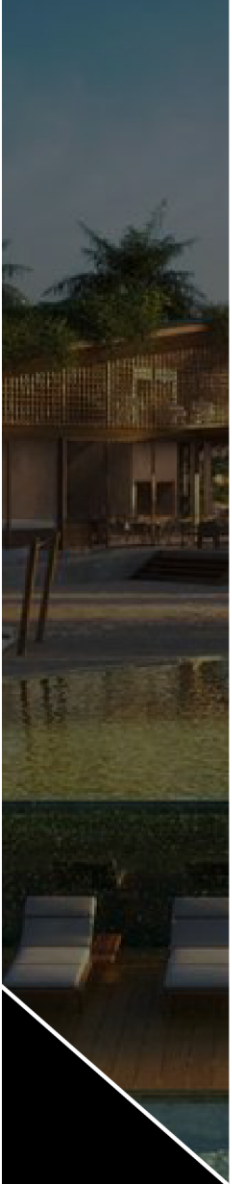


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



#### **4. FATORES DE RISCO**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta Seção, 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 do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

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

##### **Risco de crédito**

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira do FII Master da Classe e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do FII Master ou da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do FII Master e Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. 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 Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, o FII Master e a Classe poderão enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do FII Master e da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

##### **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental**

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas conseqüências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos

custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de mercado das Cotas da Classe**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de mercado dos Ativos-Alvo da Classe**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Riscos relacionados à rentabilidade da Classe**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, direta ou indiretamente, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo FII Master e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do FII Master e da Classe, poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos, diretos ou indiretos, inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis do FII Master estarão sempre alugadas ou arrendadas. Assim, caso seja necessária a venda de quaisquer imóveis do FII Master ou da carteira da Classe, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio à Classe, bem como afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Riscos de flutuações no valor dos Ativos**

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH 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 em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo. Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, e considerando que o Regulamento prevê o investimento direto em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, ou que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis investidos pelo Fundo e, por consequência, sobre as Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH**

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor (“[Instrução RFB 1.585](#)”). Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme em vigor, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

## **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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, do Ativo Alvo que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

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 deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa**

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o detentor de tais cotas poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora do Fundo.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vendê-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

Conforme o Regulamento, a Classe poderá investir em CRI. Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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”. 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 a Classe, 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.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio da Classe.

Ainda, 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 fundos de investimento imobiliário 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de não aquisição dos Ativos Alvo do pipeline indicativo do FII Master**

Não obstante a determinação no Regulamento do FII Master de que, nos termos da política de investimentos do FII Master, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o FII Master não tem Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo compatíveis com a política de investimentos do FII Master. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos imóveis e demais ativos pelo FII Master, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos imóveis e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos imóveis; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada do Ativo Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

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

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

Por fim, o Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e/ou seus Cotistas e afetar negativamente os 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 integrantes da carteira da Classe podem ser negativamente impactados.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor (“Lei 9.779”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“Lei 8.668”), os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor (“Lei 11.033”), ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei 9.779, 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 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei 8.668, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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

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

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

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, 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 de alterações na legislação tributária – MP 1.303 (conforme definida abaixo)**

O regime tributário aplicável aos fundos de investimento imobiliários (“FII”) e aos seus cotistas está sujeito a alterações legislativas e interpretações pelas autoridades fiscais. Em 12 de junho de 2025, foi editada a Medida Provisória nº 1.303 (“MP 1.303”), que propõe alterações relevantes na sistemática de tributação dos rendimentos distribuídos pelos FIIs, atualmente isentos para pessoas físicas que atendam a determinados requisitos legais. Caso a referida medida provisória venha a ser convertida em lei nos termos propostos, ou com modificações que impliquem a revogação ou restrição da atual isenção, os rendimentos auferidos pelos cotistas do Fundo poderão passar a ser tributados, o que poderá impactar negativamente a liquidez e a rentabilidade esperada do investimento no Fundo.

Nos termos da MP 1.303, os rendimentos auferidos pelos cotistas dos FIIs passarão a ser tributados à alíquota de 17,5% a título de imposto de renda na fonte na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas. Os rendimentos distribuídos aos cotistas pessoas físicas de FIIs com mais de 100 cotistas e cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizados ficarão sujeitos ao imposto de renda retido na fonte de 5%. Caso essa medida seja convertida em lei nos termos propostos, haverá um impacto direto na rentabilidade líquida percebida pelos cotistas, especialmente investidores pessoas físicas que atualmente podem usufruir da isenção, desde que cumpridos os requisitos legais. Essa mudança poderá reduzir a atratividade dos investimentos em FIIs, afetar a demanda por cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, influenciar negativamente a precificação e a liquidez das cotas do Fundo.

As alterações tributárias promovidas pela MP 1.303 não possuem efeitos durante o ano-calendário 2025 e somente terão eficácia a partir de 2026 caso seja convertida em lei ainda em 2025. Caso a conversão seja postergada para 2026, seus efeitos serão iniciados somente no ano seguinte.

Adicionalmente, mesmo que a MP 1.303 não seja convertida em lei, não se pode descartar a possibilidade de que outras propostas legislativas ou medidas infralegais venham a ser editadas com efeitos similares. Alterações no tratamento tributário aplicável aos cotistas ou ao Fundo poderão acarretar efeitos adversos relevantes sobre os resultados do Fundo e sobre o retorno esperado pelos investidores.

### **Riscos atrelados ao tratamento tributário do FII Master**

O FII Master não possui qualquer limitação de subscrição ou aquisição de cotas do FII Master por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Caso o FII Master aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FII Master em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei 9.779.

O regulamento do FII Master estabelece que, na hipótese de possibilidade de aplicação de tal regramento, o FII Master poderá realizar uma amortização extraordinária de Cotas B, inclusive mediante a entrega de ativos aos cotistas detentores de Cotas B. Sem prejuízo, não é possível garantir que tais medidas sejam eficazes para a readequação do FII Master às regras de tributação, de modo que os rendimentos do Fundo poderão ser impactados.

### **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. 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. 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 de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“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 nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, 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 nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) Risco de alterações na Lei: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei de Locação seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco de sujeição do FII Master a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória

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

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pela Classe e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas, tais eventos poderão impactar negativamente a Classe na medida em que comprometam a geração de receitas pelos ativos investidos indiretamente, reduzam o valor de mercado dos imóveis integrantes das carteiras dos fundos investidos pelo FII Master ou dificultem sua alienação futura. A desvalorização dos imóveis pode refletir na diminuição do valor patrimonial da Classe, afetando adversamente a rentabilidade esperada pelos Cotistas, a liquidez das Cotas e seu preço de negociação no mercado secundário. Além disso, a eventual deterioração da atratividade comercial dos imóveis adquiridos pelo FII Master, o descumprimento de contratos de locação, a existência de ônus ou a ausência de seguros adequados podem acarretar perdas financeiras, aumento da vacância e maior exposição a inadimplência, com efeitos negativos sobre os rendimentos distribuídos pela Classe e a estabilidade dos fluxos de caixa do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição, de forma indireta, por meio do investimento da Classe em cotas da subclasse A da classe única do FII Master (nos termos da seção 3 deste Prospecto), de bem imóvel e seu registro em nome do FII Master, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao FII Master. Adicionalmente, o FII Master poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o FII Master, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o FII Master, bem como na obtenção pelo FII Master dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do FII Master, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do FII Master e, conseqüentemente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a

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

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco jurídico**

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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos ativos imobiliários. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias do FII Master**

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do FII Master, esta poderá ter que suportar, direta ou indiretamente, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos do FII Master não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de execução das garantias atreladas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco da morosidade da justiça brasileira**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao FII Master, 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 ao FII Master e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relacionados à liquidez**

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. 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 da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco da marcação a mercado**

Os valores mobiliários e ativos financeiros componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

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 imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica**

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais Ativos-Alvo, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pelo Fundo) apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos ativos alvo. A não aquisição dos ativos alvo em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Por fim, faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais 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, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição**

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação, das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item “Condições Precedentes” deste Prospecto. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item “Condições Precedentes” desde Prospecto, as Condições Precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

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

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Administradora, a Gestora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de distribuição”, na página 77 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá impactar o Custo Unitário de Distribuição efetivo por Cota, sobretudo das Cotas B do FII Master e, conseqüentemente, os recursos líquidos da Oferta a serem efetivamente captados pelo Fundo**

Conforme o Plano de Distribuição da Oferta, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, o que poderá acarretar aumento no volume final de Cotas do Fundo. Caso sejam emitidas e integralizadas Cotas que representem o montante igual ou superior ao Montante Inicial da Oferta, será devida, pelo Fundo, Comissão de Sucesso ao Coordenador Líder, nos termos descritos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição. Neste cenário, o Custo Unitário de Distribuição efetivo por Cota, especialmente as Cotas B do FII Master, poderá ser maior que aquele considerando o cenário de não participação das Pessoas Vinculadas na Oferta, uma vez que contemplará as despesas devidas a título de Comissão de Sucesso. Conseqüentemente, o montante financeiro a ser efetivamente captado pelo Fundo por meio da Oferta será reduzido, o que poderá afetar adversamente a rentabilidade do Fundo e o retorno esperado pelo Cotista, o qual, por sua vez, poderá ser impactado financeiramente de forma negativa.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvos do Fundo**

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração direta ou indiretamente de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de desempenho passado**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de não concretização da Oferta**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de restrição na negociação dos ativos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## **Risco de regularidade dos imóveis**

O FII Master poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## **Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## **Risco operacional**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## **Risco de concentração da carteira da Classe**

A Classe concentrará seus investimentos no FII Master. A política de investimento do FII Master, por sua vez, exige que o FII Master diversifique seus investimentos, mas tal diversificação não garante que não ocorra concentração de riscos. Assim, qualquer perda isolada relativa aos ativos do FII Master poderá ter um impacto adverso significativo sobre a Classe, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem diversificados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## **Risco relativo à concentração e pulverização**

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de governança**

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

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 Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo 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. Nesse sentido, caso as premissas estejam incorretas e os investidores se basearem em tais premissas para investimento nas Cotas, suas expectativas serão frustradas, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de restrição na negociação dos ativos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de 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 (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Riscos associados à liquidação do Fundo**

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

#### **Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

Os ativos detidos diretamente pelo FII Master e indiretamente pela Classe 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 Ativos-Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de amortização das Cotas A do FII Master e da conseqüente amortização extraordinária das Cotas do Fundo**

A critério da Gestora, as Cotas poderão ser amortizadas e canceladas, nos prazos e termos previstos no regulamento do Fundo, observado que a referida amortização poderá ocorrer em razão do enquadramento ao índice de subordinação do FII Master, conforme previsto no regulamento do FII Master. O pagamento da amortização das cotas amortizáveis pode não ocorrer imediatamente caso a Classe não tenha recursos para tanto, de modo que o Cotista pode sofrer prejuízos em decorrência de eventual pagamento a prazo da amortização das cotas amortizáveis canceladas. Ainda, em caso de amortização das Cotas, os cotistas do Fundo terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade gerada pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de uso de derivativos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de desvalorização dos Imóveis**

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe direta ou indiretamente. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco decorrente da propriedade das Cotas e não do FII Master**

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, pelo FII Master, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre o FII Master, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos ativos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital**

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: Médio

### **Riscos de investimento de longo prazo**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de potencial conflito de interesses envolvendo o Coordenador Líder**

O Coordenador Líder e a Administradora são a mesma entidade. Tal fato poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades exercidas pelo Coordenador Líder no âmbito da distribuição das Cotas e no desenvolvimento da administração da Classe, que é realizada pela Administradora bem como das demais atividades desempenhadas à Classe, o que pode acarretar em perdas patrimoniais à Classe e aos seus cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de potencial conflito de interesses entre a Gestora e a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e de Coordenador Líder**

Considerando que a Gestora e a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e de Coordenador Líder, pertencem ao mesmo grupo econômico, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de gestão pela Gestora e de administração da Classe, pela XP Investimentos, na qualidade de Administradora, e de distribuição das Cotas, pela XP Investimentos, na qualidade de Coordenador Líder, uma vez que a avaliação da XP Investimentos sobre a qualidade dos serviços prestados pela Gestora poderá ficar prejudicada pela relação societária que envolve as empresas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência**

Findo o prazo de duração da Cota o qual é de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela assembleia geral de cotistas e os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, caso o Cotista que detiver Cotas decidir liquidar sua participação no Fundo e a Assembleia Especial de Cotistas deliberar pela prorrogação do prazo de vigência do Fundo, o Cotista poderá encontrar dificuldade em negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis, nestas condições, o Cotista poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar as Cotas pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço da Cota, tornando a saída do Cotista onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **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 a Classe.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Ainda, alguns dos imóveis de propriedade da Classe podem ser dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis**

A atuação do Fundo, de forma indireta, por meio do investimento da Classe em cotas da subclasse A da classe única do FII Master (nos termos da seção 3 deste Prospecto), em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de

interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos alvo do FII Master, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo FII Master e, conseqüentemente, pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do FII Master de alienação dos ativos alvo que integram o seu patrimônio.

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

Nestes casos, o FII Master e, conseqüentemente, o Fundo poderão sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Riscos de despesas extraordinárias**

A Classe, na qualidade de proprietário do FII Master e demais Ativos-Alvo que compõem a carteira da Classe, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de desenquadramento passivo involuntário**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco relativo às novas emissões de Cotas**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco decorrente de alterações do Regulamento**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco de sinistro

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis, investidos direta ou indiretamente pelo Classe, será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

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

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora**

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento**

O objetivo do Fundo consiste na exploração indireta, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis e ativos imobiliários. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis do Fundo que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos de forma indireta em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos imobiliários pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e conseqüentemente a seus Cotistas.

O objetivo do Fundo será o investimento nas cotas da subclasse A da classe única do FII Master. Caso a aquisição da subclasse A da classe única do FII Master não seja aprovada pelos cotistas, o Fundo deverá ser liquidado, tendo em vista que a política de investimentos estabelecida no Regulamento se restringe à aquisição das cotas da subclasse A da classe única do FII Master, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Falhas ou incapacidade na identificação de novo ativo, na manutenção do ativo 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, conseqüentemente, os seus 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 empreendimentos imobiliários. 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 na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de o FII Master adquirir imóveis onerados**

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o FII Master poderá adquirir, direta ou indiretamente, imóveis sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal ativo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do FII Master e os seus resultados e, conseqüentemente, os resultados do Fundo, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade dos imóveis pelo FII Master. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos pelo FII Master, o FII Master poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelo Fundo, na qualidade de cotista do FII Master.

Escala qualitativa de risco: Menor

## **Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário**

O preço dos imóveis é afetado 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, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os Imóveis do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do FII Master, o que poderá dificultar a capacidade do FII Master em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos**

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às áreas em que se situam os ativos alvo do FII Master poderão impactar adversamente a capacidade do FII Master, direta ou indiretamente, locar e renovar a locação de espaços dos ativos alvo do FII Master em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do FII Master e na rentabilidade das cotas do FII Master e, conseqüentemente, na rentabilidade da Classe.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## **Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional**

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por ordem de chegada dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Documento de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Documento de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor (conforme definido abaixo) e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Documento de Aceitação atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Documento de Aceitação for recebido e processado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

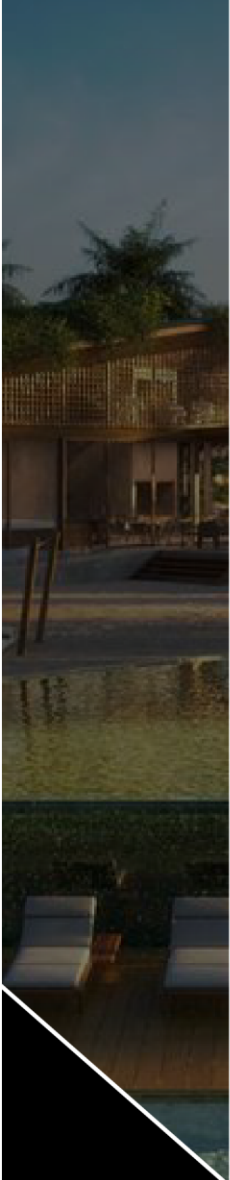
Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

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 ALVO, E AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS ALVO E AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

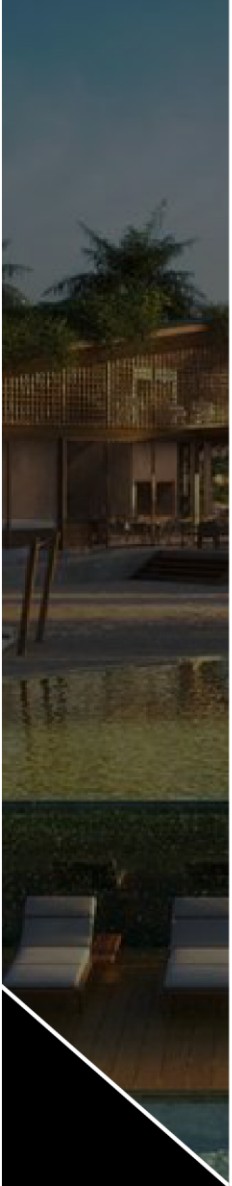
**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**





## 5. CRONOGRAMA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

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

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	11/09/2025
2	Requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização deste Prospecto Preliminar	23/10/2025
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	24/10/2025
4	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	30/10/2025
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento <sup>(3)</sup>	30/10/2025
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/11/2025
7	Data de realização do Procedimento de Alocação	01/12/2025
8	Data da Liquidação da Oferta	02/12/2025
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da Divulgação do Anúncio de Início

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

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

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

**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 53 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

**DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, CONFORME PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR ESTE, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 41 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Preliminar, 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.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária *Feeder* – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

**Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária *Feeder* – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

**Gestora:** <https://www.wingsasset.com.br> (neste *website* clicar em “Nossos Fundos”, clicar no ícone “Wings Renda Imobiliária *Feeder* – Responsabilidade Limitada”, e então, clicar na opção desejada);

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária *Feeder* – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); e

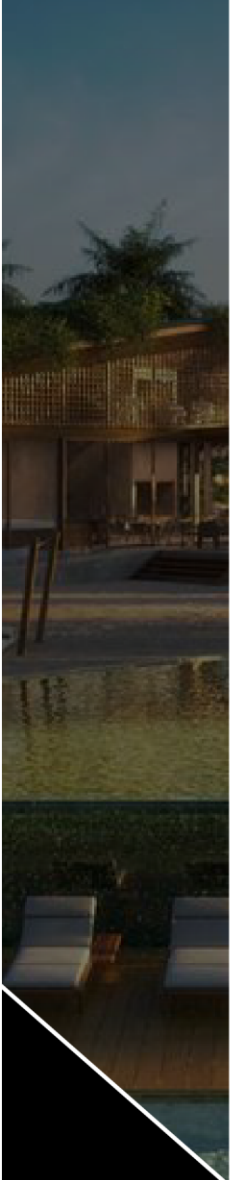
**Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária *Feeder* – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

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.

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

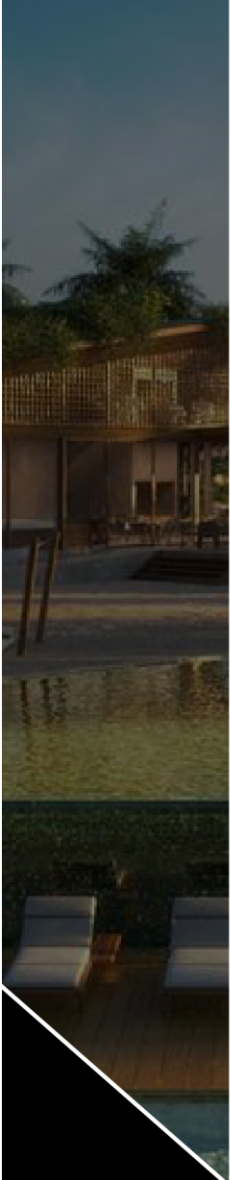
Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados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

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



## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

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

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Conforme disposto no item III da Seção B do Anexo I do Regulamento, sem prejuízo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento) e adicionalmente a este, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.

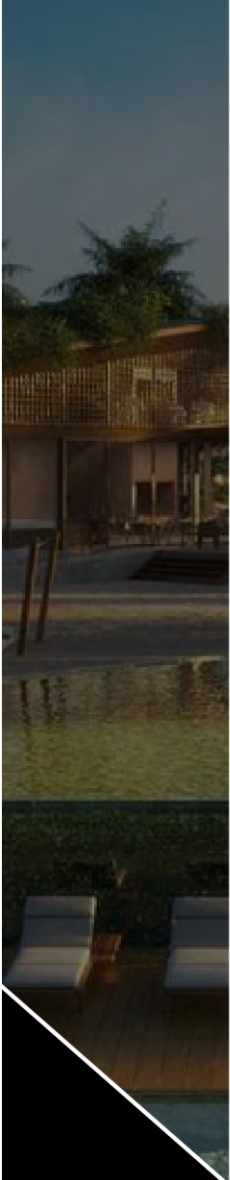
Conforme disposto no item V da Seção B do Anexo I do Regulamento, no caso de novas emissões de Cotas do Fundo, em caso de Capital Autorizado, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, caso assim seja determinado nos instrumentos que aprovarem a nova emissão e seja permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais da B3 e do Escriturador. Caberá à Administradora, no instrumento de deliberação da Administradora, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

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

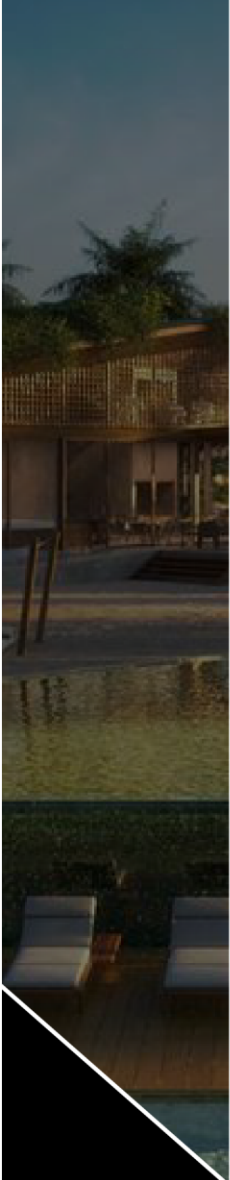
Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá diluição econômica dos Cotistas da Classe.

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

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

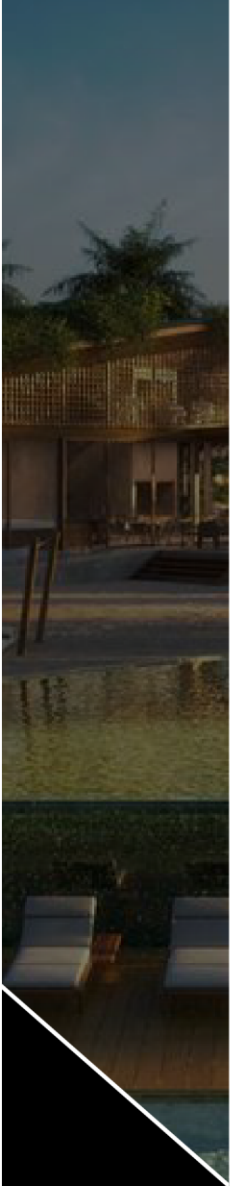


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

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

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

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

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 17 a 41 deste Prospecto Preliminar. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

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

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 17 A 41 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

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

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

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

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

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

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

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

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesta Seção 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, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

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

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

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

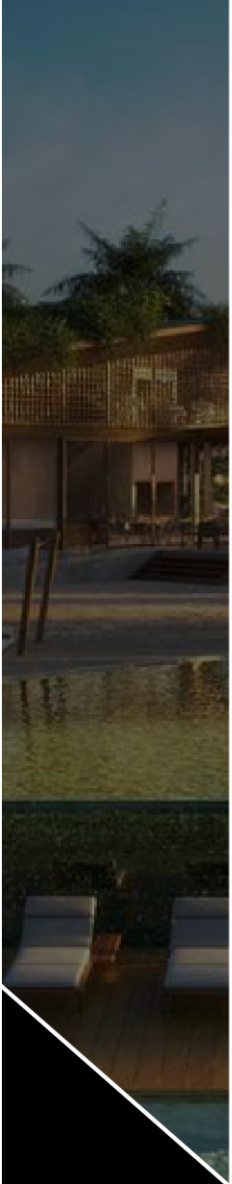
O Coordenador Líder e os Ofertantes termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador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

Nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definido abaixo), importa no cancelamento do registro da Oferta.

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

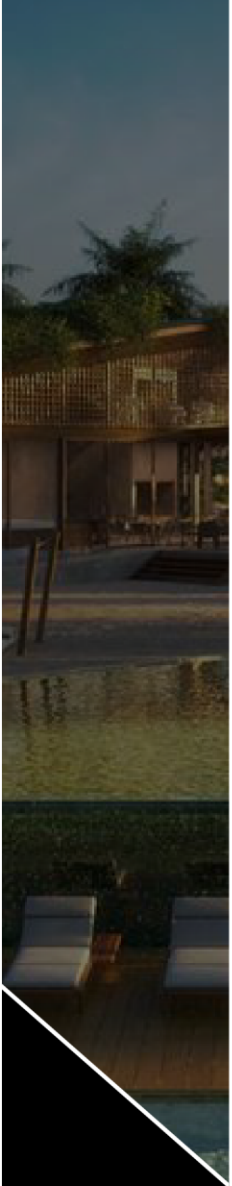
Nos termos do artigo 70, parágrafo 5º, da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica necessariamente em revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

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



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

### Distribuição Parcial

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

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

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

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

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

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

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

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

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA”, NA PÁGINA 31 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

### Condições Suspensivas

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

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

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

A Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

### Oferta Não Institucional

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

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

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo);
- (iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(v)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação e observada a possibilidade de Rateio (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Distribuição. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(iv)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

### Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

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

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

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, qual seja, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação, podendo considerar, inclusive, eventuais Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

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

### Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Inicial da

Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;

- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Documentos de Aceitação;
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

#### Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

#### Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

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

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

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

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

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 17 A 41 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO E A CLASSE ESTÃO EXPOSTOS, 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; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE ENVIAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, SE ESSE, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA ENTREGA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.**

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

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

A Classe e o Fundo foram constituídos pela Administradora e pela Gestora por meio do Instrumento de Constituição do Fundo, que, dentre outras deliberações, aprovou a Emissão, o Regulamento e o Anexo I, ambos constantes no Anexo I deste Prospecto.

O Fundo e a Classe serão registrados na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Administração e Gestão e das Regras e Procedimentos AGRT.

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

Inobstante o disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15, Capítulo VII, Seção I, das Regras e Procedimentos de Ofertas e do artigo 19 do Código de Ofertas da ANBIMA, em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

### **8.4 Regime de distribuição**

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

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

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

#### Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes nos Prospectos e nos documentos da

Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os Investidores recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”). A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, os “Meios de Divulgação”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, sendo estes os: **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Anexo I ao Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado”) nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) 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, §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 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 automático da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) observado o disposto no item “(vi)” 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”), o Coordenador Líder receberá 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 por Investidor;
- (vi) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(v)” acima, e que, se aplicável, poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação”). O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (vii) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, 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;
- (viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (ix) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento de Aceitação para o Coordenador Líder até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;
- (x) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, observados os Critérios de Aceitação da Oferta. Ainda, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(b)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como

Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto 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;

- (xi) o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional previsto na Seção 8.2 deste Prospecto, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xiii) posteriormente à (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição; e
- (xiv) 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 desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

#### Procedimento de Alocação

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

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

#### Liquidação

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 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.

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

### **8.6 Admissão à negociação em mercado organizado**

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

### **8.7 Formador de mercado**

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

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

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

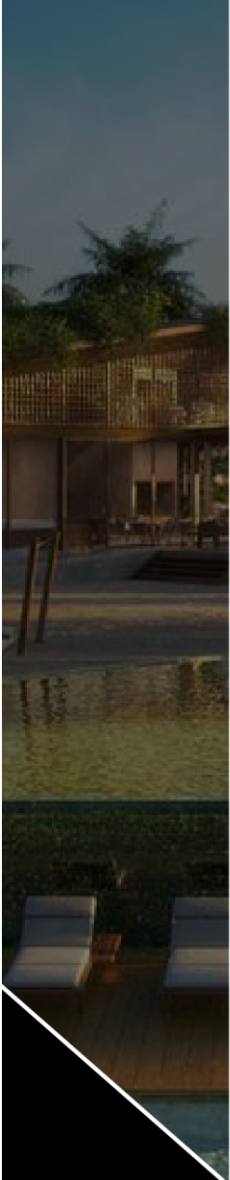
### **8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável**

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

### **8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

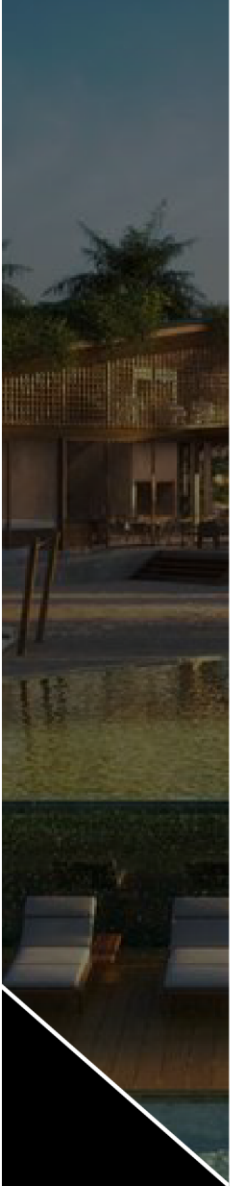
A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme definido abaixo) no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo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

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



## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

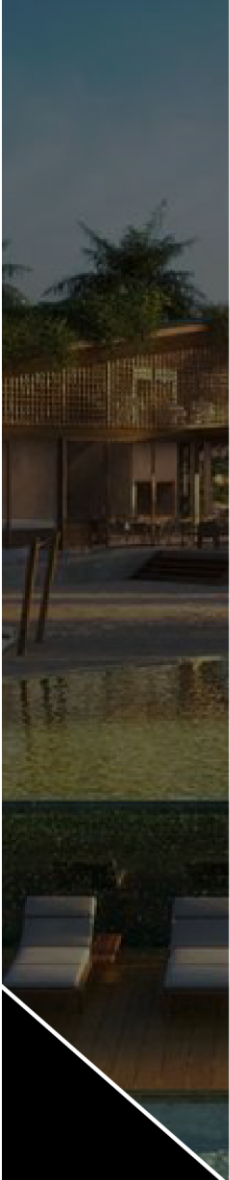
O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM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

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

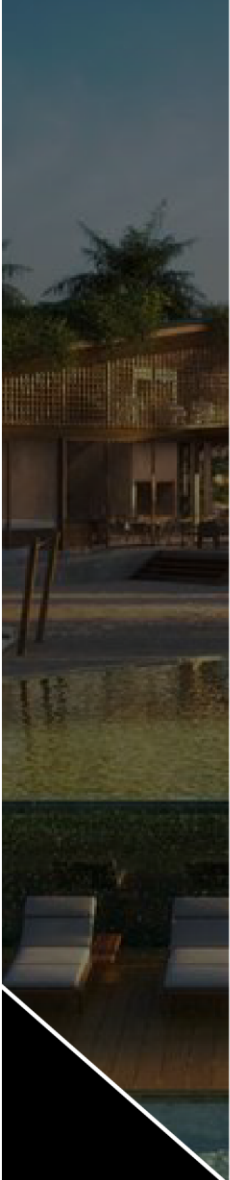
O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não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

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

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

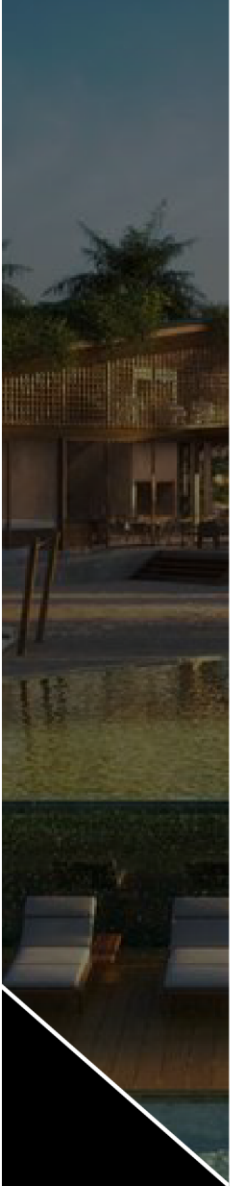


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

### Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e a Administradora são a mesma entidade (XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., doravante denominada, “XP Investimentos”). Tal fato pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações, favor verificar o fator de risco “Risco de potencial conflito de interesses envolvendo o Coordenador Líder” na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

### Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e a Gestora

O Headline Venture Capital 3 Master Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP Headline”), fundo de investimento em participações gerido pela XP Vista Asset Management Ltda. e administrado pela XP Investimentos, detém, na presente data, 26.751.987 ações Preferenciais Série B emitidas pela Trinus Ltd. (“Trinus”). Tais ações foram adquiridas em 12 de dezembro de 2023 pelo montante total de aproximadamente R\$ 25 milhões. As ações adquiridas pelo FIP Headline representam participação inferior a 5% (cinco por cento) do capital social da Trinus que, por sua vez, está em processo de investimento na Gestora. O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

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

- Oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder - Responsabilidade Limitada, fundo de investimento gerido pela TG Core Renda Ltda., parte relacionada da Trinus. A oferta foi realizada no montante total de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), podendo ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais). O anúncio de encerramento da oferta foi publicado em 05 de junho de 2025, apresentando a captação final de R\$ 239.687.200,00 (duzentos e trinta e nove milhões, seiscentos e oitenta e sete mil e duzentos reais).
- Oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master - Responsabilidade Limitada, fundo de investimento gerido pela TG Core Renda Ltda., parte relacionada da Trinus. A oferta foi realizada no montante total de, inicialmente, R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado que: (i) R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) é o montante inicial da oferta da subclasse de cotas A; e (ii) R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) é o montante inicial da subclasse de cotas B; podendo ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). A realização da oferta estava condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais). O anúncio de encerramento da oferta foi publicado em 18 de junho de 2025, apresentando a captação final de R\$ 319.582.900,00 (trezentos e dezenove milhões, quinhentos e oitenta e dois mil, novecentos reais).
- Oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo de Investimento Imobiliário TG Asset Imobiliária Feeder - Responsabilidade Limitada, fundo de investimento gerido pela TG Core Renda Ltda., parte relacionada da Trinus. A oferta foi realizada no montante total de, inicialmente, R\$ 396.223.960,00 (trezentos e noventa e seis milhões, duzentos e vinte e três mil, novecentos e sessenta reais), podendo ser acrescido em até R\$ 99.055.990,00 (noventa e nove milhões, cinquenta e cinco mil, novecentos e noventa reais). A realização da oferta estava condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais). O anúncio de encerramento da oferta foi publicado em 06 de agosto de 2025, apresentando captação final de R\$ 167.887.340,00 (cento e sessenta e sete milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, trezentos e quarenta reais).
- Oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse sênior B da classe única do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária Master - Responsabilidade Limitada, fundo de investimento gerido pela TG Asset Renda Ltda., parte relacionada da Trinus. A oferta foi realizada no montante total de, inicialmente, R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), podendo ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). A realização da oferta estava condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais). O anúncio de encerramento da oferta foi publicado em 06 de agosto de 2025, apresentando captação final de R\$ 171.663.380,00 (cento e setenta e um, seiscentos e sessenta e três mil, trezentos e oitenta reais).

- Oferta pública de distribuição da 3ª (terceira) emissão de cotas da subclasse subordinada da classe única do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária Master - Responsabilidade Limitada, fundo de investimento gerido pela TG Asset Renda Ltda., parte relacionada da Trinus. A oferta foi realizada no montante total de, inicialmente, R\$ 17.166.339,90 (dezesete milhões, cento e sessenta e seis mil, trezentos e trinta e nove reais e noventa centavos). A realização da oferta estava condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais). O anúncio de encerramento da oferta foi publicado em 03 de setembro de 2025, apresentando captação final de R\$ 17.166.339,90 (dezesete milhões, cento e sessenta e seis mil, trezentos e trinta e nove reais e noventa centavos).

Em função dos serviços prestados acima, a XP Investimentos e entidades de seu grupo econômico receberam um valor total de aproximadamente R\$ 8,4 milhões de reais.

A XP Investimentos está atuando como coordenador líder da Oferta do FII Master, fundo gerido pela Gestora, sendo certo que os recursos líquidos provenientes da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão destinados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, à subscrição ou à aquisição de cotas da subclasse A da classe única do FII Master. Para maiores informações, favor verificar a seção “3. Destinação dos Recursos” deste Prospecto. A Oferta do FII Master terá início com a divulgação do respectivo aviso ao mercado.

**Para mais informações, favor verificar os fatores de risco “Risco de potencial conflito de interesses envolvendo o Coordenador Líder” e “Risco de potencial conflito de interesses entre a Gestora e a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e de Coordenador Líder”, constantes na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.**

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

A XP Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão da Classe, nos termos da regulamentação aplicável.

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

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento descrito acima, não há, tampouco houve, entre o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, e a Gestora e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) nos últimos doze meses, transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

#### Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, e o Custodiante

Na data deste Prospecto, a XP Investimentos e o Custodiante/Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A XP Investimentos e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante/Escriturador

Na data deste Prospecto Preliminar, a Gestora e o Custodiante/Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Gestora e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### Relacionamento entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora com os Ativos-Alvo e com os Ativos Alvo do FII Master

O Fundo destinará os recursos obtidos no âmbito da Oferta para aquisição de cotas do FII Master, o qual é administrado pela Administradora e gerido pela Gestora, conforme suas respectivas atribuições estabelecidas no Regulamento do FII Master.

Na data deste Prospecto Preliminar, Pessoas Ligadas ao Grupo Carnaúba são detentoras dos imóveis que compõem os Ativos Alvo do FII Master, observado que o Grupo Carnaúba atualmente Compõe o quadro societário da

Gestora, conjuntamente com a TG Core Asset. Adicionalmente, parte dos ativos de crédito que compõem os Ativos-Alvo do FII Master foram estruturados ou distribuídos por Pessoas Ligadas à Gestora. Nesse sentido, o Grupo Carnaúba e a Gestora celebraram e poderão vir a celebrar, no futuro, acordos e realizar operações financeiras em conjunto, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, sempre observando a regulamentação em vigor.

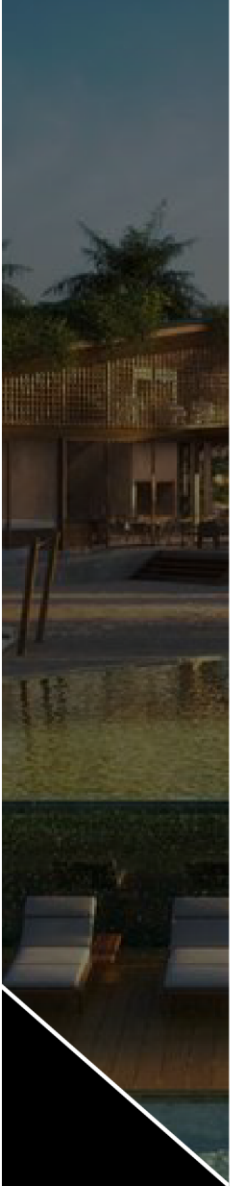
Ademais, na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Administradora não possuem qualquer tipo de relacionamento com os Ativos-Alvo do FII Master que possa resultar em um potencial conflito de interesses.

Desde que aprovado na Assembleia de Conflito de Interesses, a Classe poderá aplicar seus recursos em ativos que sejam administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora, pela Administradora e Pessoas Ligadas. Adicionalmente, desde que aprovado na Assembleia de Conflito de Interesses do FII Master, o FII Master poderá adquirir os imóveis que compõem os Ativos Alvo do FII Master, bem como aplicar seus recursos em ativos que sejam administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora, pela Administradora e Pessoas Ligadas. Para mais informações veja a seção “Destinação de Recursos” constante neste Prospecto.

#### Potenciais Conflitos de Interesses

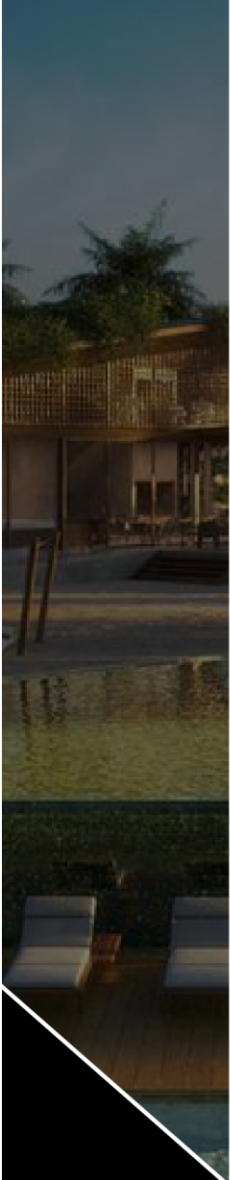
Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 35 deste Prospecto Preliminar.



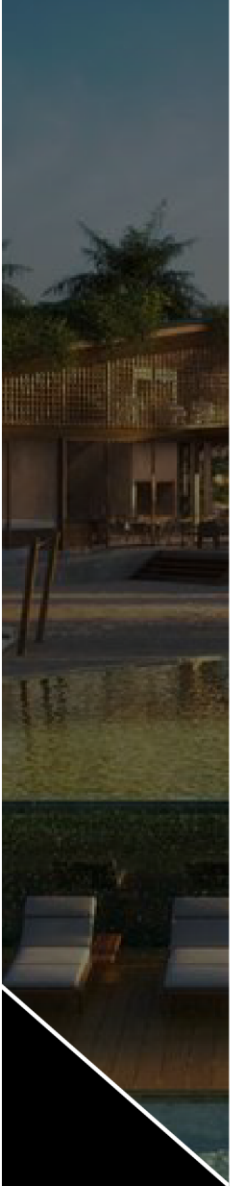
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

### Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 91 deste Prospecto Preliminar.

### Condições Precedentes da Oferta

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição) caso aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação, das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme em vigor (“Código Civil” e “Condições Precedentes”, respectivamente), a exclusivo critério do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta, inclusive em decorrência da diligência prévia a ser realizada (“Due Diligence”):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços de estruturação e coordenação de distribuição pública das Cotas;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar o Coordenador Líder e outro para assessorar a Gestora (“Assessores Legais”) e dos demais prestadores de serviços da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e a seus Assessores Legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;
- (v) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM, respectivamente, como administradora fiduciária e como gestora de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (vi) recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do material publicitário a ser utilizado no âmbito da Oferta (“Material Publicitário”), do Prospecto e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no procedimento de Back-up (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e no procedimento de due diligence atestando que tais informações, conforme aplicável, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos instrumentos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Distribuição, o Instrumento de Constituição do Fundo da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (viii) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora e pela Administradora, ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes, atualizados e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence* de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais;
- (ix) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade e precisão das informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo e pela Gestora, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à

Oferta, sendo que o Fundo e a Gestora serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

- (x) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora no âmbito da Oferta e do procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xi) 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;
- (xii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica realizada por assessor legal contratado pelo Fundo e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiii) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, e elaboradas de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xiv) obtenção pela Gestora, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Gestora;
- (xv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xvi) 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;
- (xvii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora e da Administradora e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Gestora e da Administradora (direta ou indireta), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso (sendo a Gestora e/ou a Administradora, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e do Grupo Econômico da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora e/ou da Administradora;
- (xviii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e/ou à Administradora e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xix) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e/ou pela Administradora e constantes nos documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xx) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (d) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, de mediação, conciliação ou de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (e)

ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição; ou (f) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;

- (xxi) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxii) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Códigos ANBIMA;
- (xxiii) cumprimento, pela Gestora de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiv) recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta;
- (xxv) inexistência de violação de quaisquer normas que tratem de atos lesivos, nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor (“Lei 12.846”) ou normas sobre crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor (“Lei nº 12.529/11”), bem como violação a qualquer dispositivo das leis ou regulamentos aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo sem limitação, as regras dispostas na Lei nº 6.385/76, Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme em vigor, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor, Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, conforme em vigor (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei nº 12.529/11, Lei 12.846, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, conforme em vigor, que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, e o UK Bribery Act, conforme aplicável (em conjunto “Leis Anticorrupção”) pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou do Grupo Econômico da Administradora, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvi) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxvii) não terem 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;
- (xxviii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxix) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou do Grupo Econômico da Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xxx) autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxi) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;
- (xxxii) recebimento, pelo Coordenador Líder, anteriormente à data de divulgação da Oferta, do checklist preparado pelos assessores legais do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA;
- (xxxiii) recebimento, pelo Coordenador Líder, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, dos laudos de avaliação dos ativos que serão utilizados como forma de pagamento pela integralização das Cotas B do FII Master; e
- (xxxiv) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis dos Códigos ANBIMA.

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

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

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

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pelos Ofertantes, conforme o caso, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

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

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

### **Comissionamento**

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, a Classe pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (em conjunto, “Remuneração”):

- (i) **Comissão de coordenação e estruturação:** no valor equivalente ao percentual de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“**Comissão de Coordenação e Estruturação**”);
- (ii) **Comissão de distribuição:** no valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“**Comissão de Distribuição**”); e
- (iii) **Comissão de Sucesso:** no valor equivalente ao percentual indicado e variável conforme tabela abaixo, incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“**Comissão de Sucesso**”).

Valor de Cotas subscritas e integralizadas	Percentual da Comissão de Sucesso
R\$ 277.500.000,00 (duzentos e setenta e sete milhões e quinhentos mil reais) (inclusive) e menor que R\$ 346.875.000,00 (trezentos e quarenta e seis milhões, oitocentos e setenta e cinco mil reais) (exclusive)	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)
Igual a R\$ 346.875.000,00 (trezentos e quarenta e seis milhões, oitocentos e setenta e cinco mil reais) (inclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento)

Os Custos Indicativos da Oferta (conforme previstos abaixo) poderão ser arcados em parte ou em sua totalidade com os recursos recebidos pela Classe em decorrência do investimento no FII Master, nos termos previstos nos documentos da oferta do FII Master. Adicionalmente, caso a Remuneração supramencionada já tiver sido paga no âmbito das Cotas A do FII Master, não será devido pagamento da Comissão de Coordenação e Estruturação, Comissão de Distribuição e Comissão de Sucesso previstas nos documentos da oferta do FII Master.

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

O pagamento da Remuneração acima descrita ao Coordenador Líder deverá ser pago no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data de Liquidação, em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder ao Fundo.

As disposições contidas acima deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, rescisão, resolução ou término do Contrato de Distribuição.

### 11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

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

Custos Indicativos da Oferta <sup>1</sup>	Base R\$ <sup>2</sup>	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	4.440.000,00	1,60%	1,60	1,60%

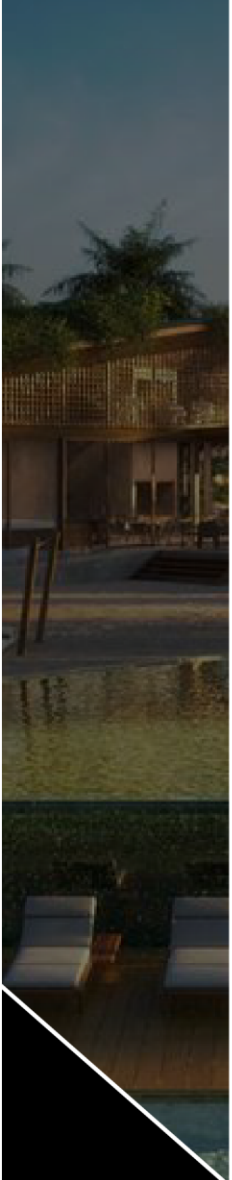
Custos Indicativos da Oferta <sup>1</sup>	Base R\$ <sup>2</sup>	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	316.293,52	0,11%	0,11	0,11%
Comissão de Distribuição	6.937.500,00	2,50%	2,50	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	494.208,62	0,18%	0,18	0,18%
Comissão de Sucesso	693.750,00	0,25%	0,25	0,25%
Tributos sobre a Comissão de Sucesso	49.420,86	0,02%	0,02	0,02%
CVM - Taxa de Registro	104.062,50	0,04%	0,04	0,04%
B3 - Taxa de Registro, Distribuição e Liquidação	48.562,50	0,02%	0,02	0,02%
ANBIMA - Taxa Convênio ANBIMA	34.410,00	0,01%	0,01	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	100.000,00	0,04%	0,04	0,04%
<b>TOTAL</b>	<b>13.218.208,00</b>	<b>4,76%</b>	<b>4,76</b>	<b>4,76%</b>

<sup>1</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

<sup>2</sup> Os Custos Indicativos da Oferta poderão ser arcados em parte ou em sua totalidade pelo FII Master, nos termos do disposto no subitem "Comissionamento" do item 11.1 acima.

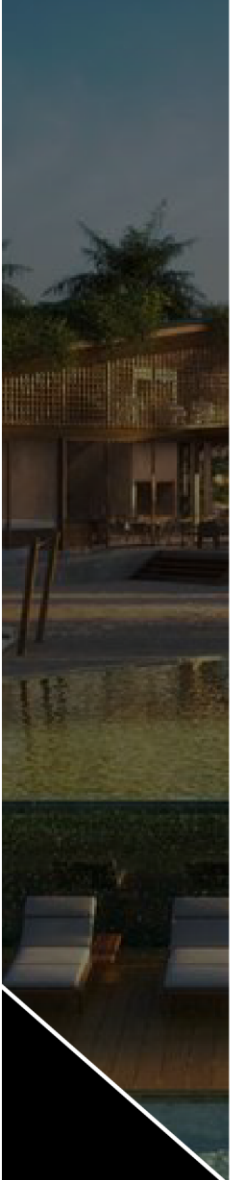
Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 277.500.000,00 (duzentos e setenta e sete milhões e quinhentos mil reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

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



## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

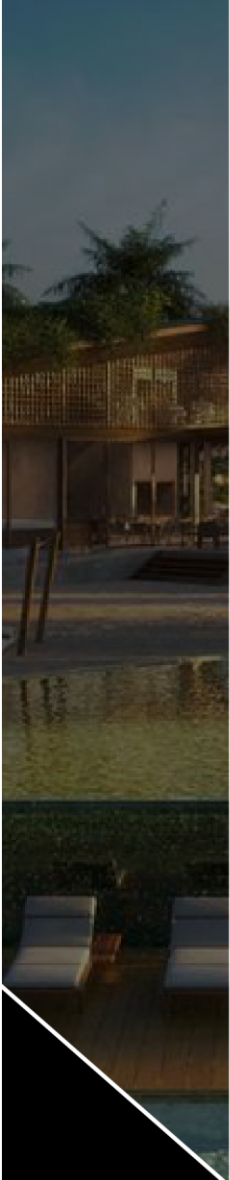
**a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**

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

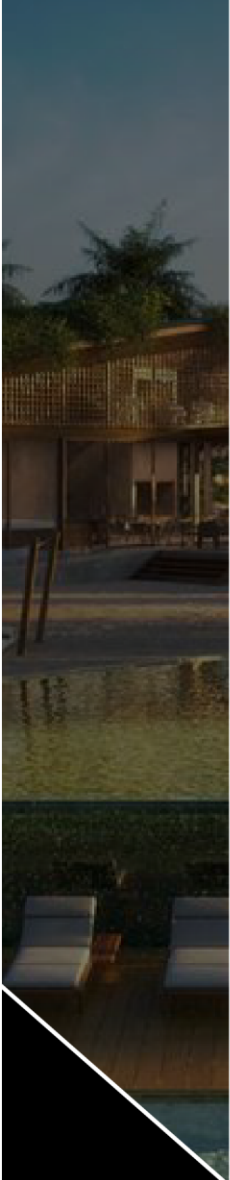
Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além do FII Master, a Classe não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

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



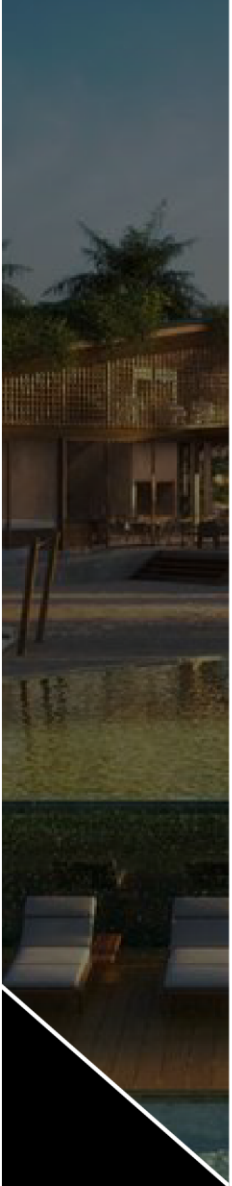


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### **13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

#### Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos itens: A, B, C e Condições Gerais da Parte Geral do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral da Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento nos itens: Público-Alvo, Responsabilidade dos Cotistas, Condomínio, Prazo de Duração, Categoria, A, B, C, D, F, I, J e K do anexo da Classe ao Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <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”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Feeder – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento e o Instrumento de Alteração do Fundo constam do Anexo I deste Prospecto Preliminar.

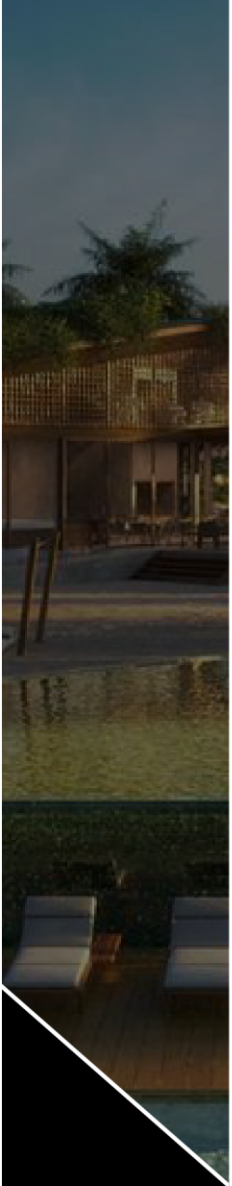
### 13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

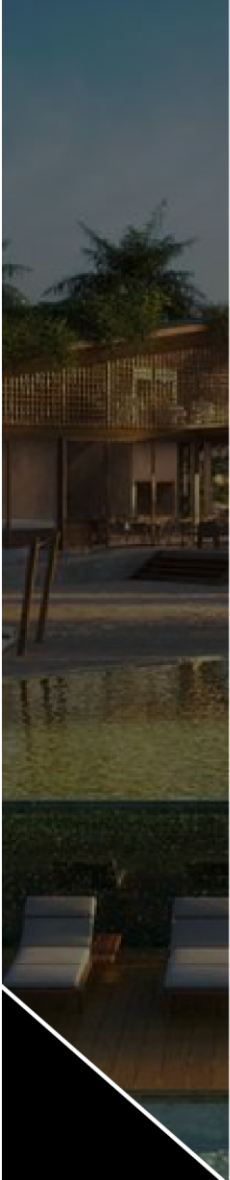
<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Fundo de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

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

Ainda, o último Informe Anual da Classe, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo III deste Prospecto Preliminar.

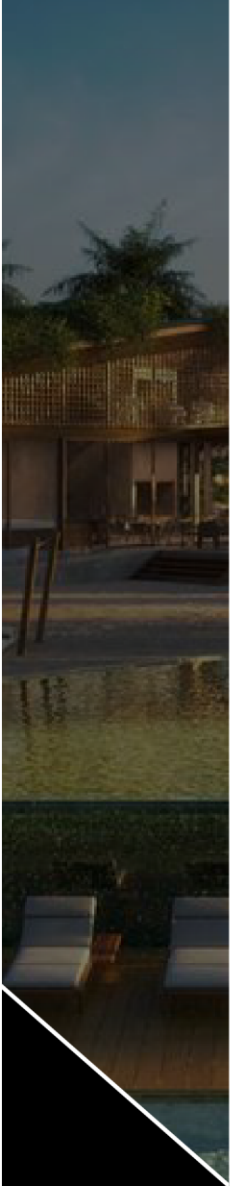


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

<b>Administradora</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, bairro Botafogo CEP 22290-210, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 97220-1906 E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br e juridicofundos@xpi.com.br
-----------------------	---

---

<b>Gestora</b>	<b>WINGS ASSET LTDA.</b> Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Sala 1207 CEP 74805-480, Goiânia - GO Telefone: (11) 3526-4358 E-mail: compliance@trinusco.com.br / operacional@tgcore.com.br
----------------	--

---

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

---

<b>Coordenador Líder</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, bairro Botafogo CEP 22290-210, Rio de Janeiro - RJ Telefone: 0800-77-20202
--------------------------	---

---

<b>Assessor Jurídico do Coordenador Líder</b>	<b>CESCON, BARRIEU, FLESCH &amp; BARRETO ADVOGADOS</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, bairro Pinheiros, CEP 05426-100, São Paulo - SP Telefone: (11) 3089-6500
---	--

---

<b>Assessor Jurídico do Fundo</b>	<b>I2A ADVOGADOS</b> Rua Butantã, nº 336, 4º andar, CEP 05424-000, São Paulo, SP Telefone: (11) 5102-5400
-----------------------------------	--

---

<b>Escriturador e Custodiante</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201 CEP 22.640-102, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (21) 3514-0000
-----------------------------------	--

---

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

---

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

---



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

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

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

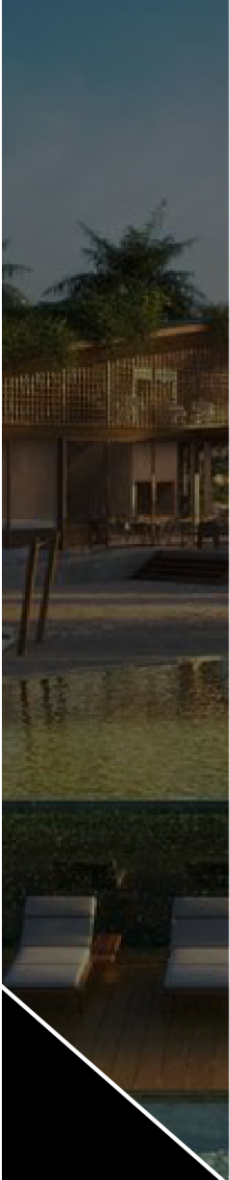
**14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado**

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 16 de setembro de 2025, sob o nº 0325179, para fins do Fundo, e sob o nº 0013153, para fins da Classe, e encontram-se atualizados.

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

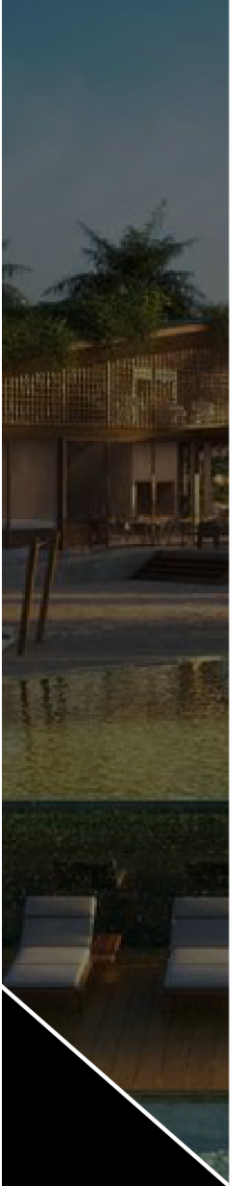
A Administradora e a Gestora declaram e garantem, individualmente, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verídicas, precisas, consistentes e atualizadas.

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



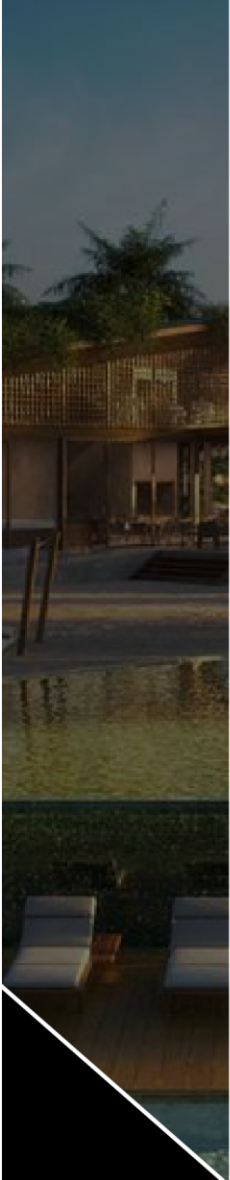
## **15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

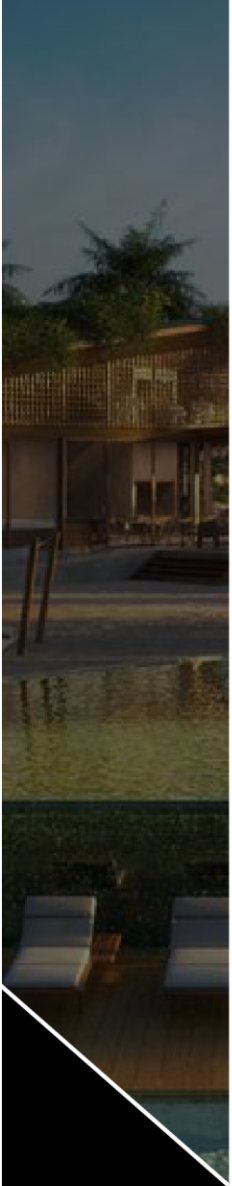
---



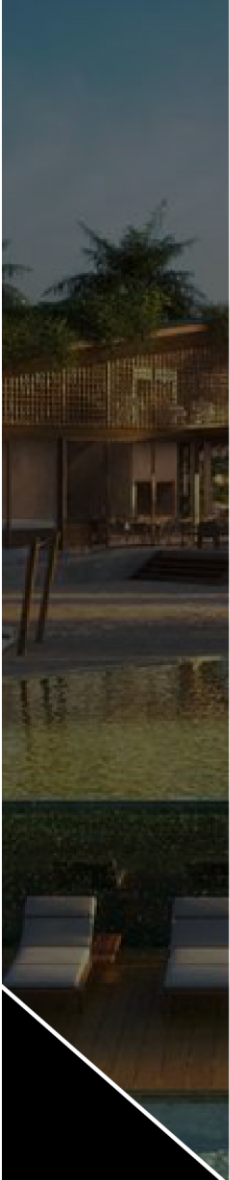
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Não aplicável à Oferta.



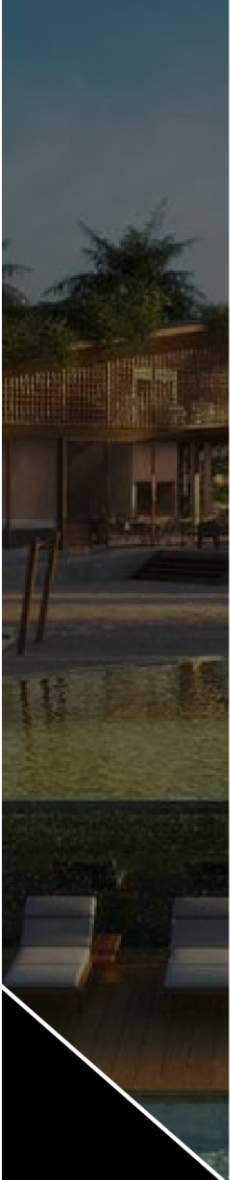


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

### **Base Legal**

O Fundo e a Classe são regidos pela Lei 8.668, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas são emitidas em classe única.

### **Prazo de duração do Fundo**

O prazo de duração do Fundo é de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento.

### **Política de divulgação de informações**

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

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

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

As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br); e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação.

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730.

### **Público-alvo do Fundo**

O Fundo é destinado aos investidores em geral.

### **Objetivo e Política de Investimento**

Os recursos da Classe serão aplicados pela Gestora e pela Administradora, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse A, da classe única de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.683.216/0001-56 (“FII Master”), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias (“LH”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos-Alvo”). Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, de modo que a Classe não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

A Classe adquirirá os Ativos-Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio, que não esteja aplicada em Ativos-Alvo ou em Outros Ativos, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos de Liquidez”).

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

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

Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis e outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias (inclusive Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC), em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos-Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

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

##### Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

A Classe está sujeita à taxa global fixa mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) (“Taxa Global”), para pagamento da remuneração devida à Administradora (“Taxa de Administração”), à Gestora (“Taxa de Gestão”) e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe (“Taxa Máxima de Distribuição”).

A Taxa Global será atualizada com periodicidade anual, baseada na variação positiva do IPCA/IBGE. Sobre a Taxa Global, serão acrescidos os impostos incidentes, ISS, PIS, COFINS, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSSL”) e Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas (“IRRF”).

A taxa máxima de custódia e a Taxa de Escrituração estão incluídas na Taxa Global, de modo que os valores devidos pela Classe a título desta Taxa Máxima de Custódia e da Taxa de Escrituração serão deduzidos daqueles devidos pela Classe a título de Taxa Global, e pagos diretamente ao Custodiante e ao Escriturador.

##### Taxa de Performance

Não será devida Taxa de Performance.

##### Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração

A título de Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração de Cotas do Fundo, será devido o valor fixo mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) mensais, as quais estão contidas na Taxa Global.

Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa Global acima indicada considera as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

##### Política de amortização e de distribuição de resultados

Semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado que, em caso de alteração legislativa em relação à distribuição de rendimentos pelos FII, a Classe poderá passar a observar tais alterações.

Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês. Considera-se “Dia Útil” como qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Farão jus aos rendimentos da Classe (i) para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 1º (primeiro) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio da Classe, a Gestora poderá formar uma reserva de contingência, para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a reserva de contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação da Gestora, destes recursos, a título de rendimentos.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

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

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

- (i) as demonstrações contábeis do Fundo, anualmente, observados os prazos regulatórios aplicáveis;
- (ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- (iii) a emissão de novas Cotas, sem prejuízo do Capital Autorizado, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (v) a alteração do Regulamento, inclusive para alteração do prazo de duração, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175;
- (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (xi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão, exceto redução, nos termos do art. 52 da Resolução CVM 175; e
- (xii) alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Com relação as matérias indicadas a seguir, os investidores da Classe terão o direito e deverão deliberar previamente, no âmbito de Assembleia da Classe, de forma a orientar o voto a ser proferido pela Gestora, em nome

da Classe, nas assembleias de cotistas da FII Master: (i) alteração da política de investimento da FII Master; (ii) destituição ou substituição da Gestora, na qualidade de gestora da FII Master e escolha de seu substituto; (iii) aprovação dos atos que configurem potenciais conflito de interesses no FII Master; (iv) amortizações e/ou resgate das Cotas em hipóteses não previstas no regulamento da FII Master; (v) aumento da taxa de administração, da taxa de gestão ou da taxa de performance da FII Master; (vi) liquidação antecipada ou prorrogação do prazo de duração da FII Master, quando submetidas à assembleia especial de cotistas; (vii) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial) e transformação da FII Master; (viii) emissão de novas cotas da FII Master em valor superior ao capital autorizado da FII Master e (ix) plano de resolução do patrimônio líquido negativo da FII Master.

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

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

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

As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

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

Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

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

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

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas; (ii) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iii) de eventual redução da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão ou da taxa de performance, se houver. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

### **Política de Voto**

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora.

### **Perfil da Administradora**

Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, sendo certo que também passou a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados, como fundos de investimento imobiliários e de participações. A Administradora possui uma equipe composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.

### **Perfil da Gestora**

Fundada em 2024, a Wings Asset Ltda. é uma gestora de recursos independente, autorizada pela CVM para o exercício profissional da administração de carteiras de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório nº 22.501, de 5 de setembro de 2024.

A gestora foi constituída com o propósito de unir a expertise do Grupo Carnaúba e do Grupo Trinus.Co, que também é controlador da TG Core Asset. O Grupo Carnaúba, atua no desenvolvimento imobiliário por meio da aquisição de terrenos para loteamentos, além da comercialização de títulos de multipropriedade, hotéis e estabelecimentos comerciais. Conta, ainda, com uma equipe sênior multidisciplinar e sócios com ampla experiência imobiliária. A TG Core Asset, por sua vez, foi criada em 2011 e é uma sociedade controlada pelo Grupo Trinus.Co. Dedicada a fomentar o desenvolvimento imobiliário em todo o Brasil, com ênfase na gestão de ativos estruturados com lastro principal neste setor, constituiu uma equipe operacional robusta e de amplo conhecimento, que atuam em todas as Gestoras do Grupo, inclusive na Wings.

Atualmente, o Grupo Carnaúba compõe o quadro societário da Gestora, conjuntamente com a TG Core Asset. A gestão do Fundo será realizada por uma equipe de profissionais oriundos da TG Core Asset e do Grupo Carnaúba, que conta com anos de atuação no mercado imobiliário.

### **Rentabilidade-Alvo**

O Fundo não buscará atingir uma rentabilidade-alvo para as Cotas. Sem prejuízo, o FII Master busca atingir, para as Cotas A, uma rentabilidade equivalente à variação do IPCA, acrescida de uma remuneração de 10,26% (dez inteiros e vinte e seis centésimos por cento) ao ano, nos termos do Regulamento do FII Master. Adicionalmente, as Cotas A do FII Master também farão jus à eventual Rentabilidade Adicional das Cotas A, que será devida após a apuração da rentabilidade das Cotas B, observado que, caso seja verificada uma rentabilidade correspondente ao valor de integralização das Cotas B corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE acrescida de um *spread* de 10,58% (dez inteiros e cinquenta e oito centésimos por cento) ao ano, considerando eventuais rendimentos distribuídos e amortizações pagas para as Cotas B desde o início do Fundo (ou desde a última apuração, conforme o caso), será provisionada uma rentabilidade adicional às Cotas A, em montante correspondente a 20% (vinte por cento) do montante que exceder tal rentabilidade das Cotas B.



## Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

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

### Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

#### A) IOF/Títulos

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

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

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

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

#### B) IOF/Câmbio

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

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

#### C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução 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, conforme em vigor. 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 PIS e da COFINS.

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei 11.033, conforme em vigor, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei 9.779, 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 em vigor. 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 em vigor.

## Tributação aplicável ao Fundo

### A) IOF/Títulos

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

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

### B) IR

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

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

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

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

Caso a MP 1.303 seja convertida em lei, as novas regras de tributação relacionadas aos FII produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026. Nos termos do art. 42 da MP 1.303, ficam isentos do imposto sobre a renda os rendimentos, inclusive os ganhos líquidos, dos títulos e valores mobiliários e das demais aplicações financeiras integrantes das carteiras dos FII.

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 à cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

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

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



## ANEXOS

---

<b>ANEXO I</b>	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E REGULAMENTO VIGENTE, BEM COMO INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO FUNDO
<b>ANEXO II</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE
<b>ANEXO III</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO
<b>ANEXO IV</b>	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE
<b>ANEXO V</b>	MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ANEXO I

---

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E REGULAMENTO VIGENTE, BEM COMO  
INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS  
RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Constituição"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora"), devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM 10.460, de 26 de junho de 2009, e a **WINGS ASSET LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Sala 1207, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 54.482.206/0001-24, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 22.501, de 05 de setembro de 2024 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), resolvem, conjuntamente:

- I. constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que se denominará **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), com classe única de cotas ("Classe"), organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse A, da classe única de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.683.216/0001-56 ("Classe Investida"), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em **(a)** Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, e, **(b)** adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias ("LH"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo"), conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Anexo A** deste Instrumento de Constituição ("Regulamento");
- II. determinar que a Classe será destinada a investidores em geral, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimento, que sejam ou não investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável;

- III. desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
- IV. aprovar a indicação, pela Administradora, de **LIZANDRO SOMMER ARNONI**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 23.855.140-4 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 279.902.288-07, com endereço comercial na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, como o diretor responsável pelas operações do Fundo e da Classe, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;
- V. aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do Anexo A deste Instrumento de Constituição, em atenção ao disposto no art. 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;
- VI. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo e à Classe;
- VII. aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas ("Emissão"), todas nominativas, escriturais, da Classe, para distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, de acordo com o convênio celebrado para fins do procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a ANBIMA ("Convênio CVM-ANBIMA"), nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente) de, inicialmente, 2.775.000 (dois milhões, setecentas e setenta e cinco mil) Cotas, totalizando R\$ 277.500.000,00 (duzentos e setenta e sete milhões e quinhentos mil reais) ("Montante Inicial da Oferta"), a ser realizada no Brasil, as quais serão distribuídas pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), com as características abaixo:
- (a) **Lote Adicional:** o Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 693.750 (seiscentas e noventa e três mil e setecentas e cinquenta) Cotas, equivalente a até R\$ 69.375.000,00 (sessenta e nove milhões e trezentos e setenta e cinco mil reais), totalizando 3.468.750 (três milhões, quatrocentas e sessenta e oito mil

e setecentas e cinquenta) Cotas, equivalente a R\$ 346.875.000,00 (trezentos e quarenta e seis milhões e oitocentos e setenta e cinco mil reais), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do procedimento de alocação e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

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

**(c) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) Cotas ("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;

**(d) Público-alvo da Oferta:** A Oferta será destinada aos investidores em geral, quais sejam:

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

aceitação, em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil e novecentas e noventa e nove) Cotas ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento;

**(e) Investimento Mínimo por Investidor:** A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se: **(i)** o total de Cotas correspondente aos documentos de aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (conforme definida nos documentos da Oferta), ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou **(ii)** ocorrendo a Distribuição Parcial das Cotas, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

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

**(g) Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

**VIII.** aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas e/ou serviços para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe:

**(a) Auditor Independente,** a ser contratada pela Administradora, em nome da Classe, para prestar serviços de auditoria independente, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

**(b) Custodiante e Escriturador: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, e inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de valores mobiliários e de escrituração de cotas de fundos de investimento na forma do Ato Declaratório



**Categoria / Tipo:**  
FII

nº11.484 e 11.485 , de 27 de dezembro de 2010, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

**(c) Distribuidor: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, na cidade e estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, a ser contratada pela Gestora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de distribuição de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade.

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

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

Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2025.

DocuSigned by  
*Marcos Wanderley Pereira*  
Assinado por: MARCOS WANDERLEY PEREIRA 01425563783  
CPF: 01425563783  
Data/Hora da Assinatura: 12/09/2025 | 11:34:56 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: ValeoCorretoraProva  
C: BR  
Emissor: AC Certsign RFB GS

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**

DocuSigned by  
*Luiza Candido*  
Assinado por: LUIZA BARRIOS CANDIDO 13490280701  
CPF: 13490280701  
Data/Hora da Assinatura: 12/09/2025 | 12:10:43 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: ValeoCorretora  
C: BR  
Emissor: AC Certsign RFB GS

DocuSigned by  
*Luiza Lopes Maia*  
Assinado por: LUIZA LOPES MAIA 03155869100  
CPF: 03155869100  
Data/Hora da Assinatura: 12/09/2025 | 11:20:44 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multiple v5  
C: BR  
Emissor: AC SOLUTI Multiple v5  
B07D207954F4493...

**Administradora**

**WINGS ASSET LTDA.**

Gestora

DocuSigned by  
*Pedro Ernesto Bragança Brito Leão*  
Assinado por: PEDRO ERNESTO BRAGANCA BRITO LEAO 01889708194  
CPF: 01889708194  
Data/Hora da Assinatura: 12/09/2025 | 11:21:27 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multiple v5  
C: BR  
Emissor: AC SOLUTI Multiple v5  
E41D7E95C01948E...

**ANEXO A**  
**REGULAMENTO DO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER – RESPONSABILIDADE**  
**LIMITADA (“Fundo”)**

**CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO**

**Categoria:**

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

<b>Prazo de Duração:</b> 5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento.	<b>Classes:</b> Classe Única Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho de cada ano.
--	---	---

**A. PRESTADORES DE SERVIÇO**

**Prestadores de Serviço Essenciais**

<b>Gestora</b>	<b>Administradora</b>
<b>WINGS ASSET LTDA.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 22.501, de 05 de setembro de 2024 <b>CNPJ:</b> 54.482.206/0001-24	<b>XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 10.460, de 26 de junho de 2009 <b>CNPJ:</b> 02.332.886/0001-04

**Outros**

<b>Custodiante</b>	<b>Escriturador</b>
<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 11.484 de 27 de dezembro de 2010 <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 11.485 de 27 de dezembro de 2010 <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91

**B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

I. A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços responderão perante a CVM, os titulares das cotas do Fundo (“Cotas”), devidamente inscritos no registro de cotistas do Fundo (“Cotistas”) e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever da Administradora e da Gestora (em conjunto, os “Prestadores de Serviços Essenciais”) de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM”).

175"). A aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) no Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

**II.** A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos pela regulamentação em vigor e neste Regulamento à Gestora e aos demais prestadores de serviços.

**II.1.** Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (vii) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;
- (viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93;
- (ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
  - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (xi) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (xii) fiscalizar o andamento dos Ativos-Alvo que constituem ativo da Classe.

**II.2.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora se obriga a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 27, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;

- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) o registro de Cotistas;
  - (2) o livro de atas de Assembleias de Cotistas;
  - (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
  - (4) os pareceres do Auditor Independente; e
  - (5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (iv) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (v) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (vi) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- (vii) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;
- (viii) observar as disposições do Regulamento;
- (ix) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas; e
- (x) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175.

**II.3.** A Administradora deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, ou poderá prestar diretamente (desde que esteja devidamente habilitada), os serviços de:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (ii) custódia de ativos financeiros.
- (iii) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;
- (iv) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e
- (v) auditoria independente.

**III.** A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos-Alvo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos-Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I deste Regulamento, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

**III.1.** Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

**III.2.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora se obriga a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

- (iii) avaliar e selecionar os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo, em conformidade com o disposto neste Regulamento, representando a Classe para todos os fins de direito, para esta finalidade;
- (iv) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;
- (v) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (vi) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (vii) observar as disposições do Regulamento;
- (viii) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (ix) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez e ao cumprimento de sua política de investimento;
- (x) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização ou desvalorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (xi) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (xii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (xiii) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos-Alvo e em Ativos de Liquidez e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, respeitados os limites legais aplicáveis, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas;
- (xiv) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo do Fundo, conforme política de voto;
- (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- (xvi) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes aos interesses dos Cotistas;
- (xvii) recomendar à Administradora a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (xviii) encaminhar à Administradora as informações referentes aos Ativos-Alvo previstas nos suplementos J e K da Resolução CVM nº 175, em até 30 (trinta) dias após o encerramento do trimestre e em até 65 (sessenta e cinco) dias após o encerramento do exercício social, respectivamente.

**IV.** A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços, mediante recomendação da Gestora:

- (i) distribuição primária de cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do

patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as Cotas.

**IV.1.** Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços, contratados pela Administradora e/ou pela Gestora em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulado pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

**IV.2.** A contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

**V.** A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

(i) intermediação de operações para a carteira de ativos da Classe;

(ii) classificação de risco das Cotas; e

(iii) cogestão da carteira da Classe.

**VI.** A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

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

**VIII.** Aplicam-se aos prestadores de serviços essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, as vedações contidas na legislação e regulamentação pertinentes.

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

### C. PRAZO DE DURAÇÃO, SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

**I.** O prazo de duração do Fundo é de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento.

**II.** Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista no respectivo Anexo I deste Regulamento, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas.

**III.** A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes que atuam nos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

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

#### **D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

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

**II.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.

**III.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas Taxas de Administração e Taxa de Gestão da Classe.

#### **E. ENCARGOS DO FUNDO**

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

**(i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

**(ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

**(iii)** despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

- (iv)** honorários e despesas do Auditor Independente;
  - (v)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
  - (vi)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
  - (vii)** honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
  - (viii)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
  - (ix)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
  - (x)** despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
  - (xi)** despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;
  - (xii)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
  - (xiii)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
  - (xiv)** despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, sem prejuízo da possibilidade de serem arcadas pela Classe e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
  - (xv)** taxas de administração e de gestão;
  - (xvi)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
  - (xvii)** despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
  - (xviii)** despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
  - (xix)** despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver;
  - (xx)** taxa de performance, se houver;
  - (xxi)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
  - (xxii)** honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada e empresa especializada, de que trata o art. 27, incisos II e III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
  - (xxiii)** taxa máxima de custódia;
  - (xxiv)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
  - (xxv)** gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- e
- (xxvi)** honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
- II.** Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

**III.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo neste regulamento ou na legislação e regulamentação aplicável, correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

#### **F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS**

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

- (i)** as demonstrações contábeis do Fundo, anualmente, observados os prazos regulatórios aplicáveis;
- (ii)** a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- (iii)** a emissão de novas Cotas, sem prejuízo do Capital Autorizado, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (iv)** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (v)** a alteração deste Regulamento, inclusive para alteração do prazo de duração, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175;
- (vi)** o plano de resolução de patrimônio líquido negativo elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (vii)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (ix)** eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (xi)** alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão; e
- (xii)** alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**I.1.** Com relação as matérias indicadas a seguir, os investidores da Classe terão o direito e deverão deliberar previamente, no âmbito de Assembleia da Classe, de forma a orientar o voto a ser proferido pela Gestora, em nome da Classe, nas assembleias de cotistas da Classe Investida: (i) alteração da política de investimento da Classe Investida; (ii) destituição ou substituição da Gestora, na qualidade de gestora da Classe Investida e escolha de seu substituto; (iii) aprovação dos atos que configurem potenciais conflito de interesses na Classe Investida; (iv) amortizações e/ou resgate das Cotas em hipóteses não previstas no regulamento da Classe Investida; (v) aumento da taxa de administração, da taxa de gestão ou da taxa de performance da Classe Investida; (vi) liquidação antecipada ou prorrogação do prazo de duração da Classe Investida, quando submetidas à assembleia especial de cotistas; (vii) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial) e transformação da Classe Investida; (viii) emissão de novas cotas da Classe Investida em valor superior ao capital autorizado da Classe Investida e (ix) plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe Investida.

**I.2.** Anualmente, a assembleia especial de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, assim como a assembleia geral de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente.

**I.2.1.** A assembleia de cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente.

**I.2.2.** A assembleia de cotistas a que comparecerem todos os cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no item I.2.1.

**I.2.3.** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

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

**II.2.** A assembleia de cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida a Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**II.3.** Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia, ou o representante dos cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. Esse pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária. Nesse caso, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias do prazo de encaminhamento do pedido, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**III.** A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

**IV.** A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

**V. Forma:** As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

**VI.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

**VI.1.** As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**VI.2.** A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

**VI.3.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

**VI.4.** Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

**VI.5.** Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

**VII.** Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

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

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

**VIII.** O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas; (ii) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iii) de eventual redução da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão ou da taxa de

performance, se houver. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

#### G. FATORES DE RISCO GERAIS

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

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

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

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

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

**VI. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da Classe encontram-se detalhados no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175.**

#### H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

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

**II.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

**III.** Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

**IV.** Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

**IV.1.** Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

**V.** Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em mercado de bolsa ou balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

**VI.** A Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025 ("MP 1.303"), introduz mudanças relevantes quanto à tributação de cotistas de FII. Caso convertida em Lei, a partir de 1º de janeiro de 2026, a MP 1.303 extingue a isenção atualmente aplicável aos rendimentos distribuídos por FII a pessoas físicas residentes no Brasil, passando esses rendimentos a se sujeitarem à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 17,5% na data da distribuição, amortização ou resgate de cotas. Para FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado e que possuam no mínimo 100 (cem) cotistas, poderá ser aplicada a alíquota reduzida de 5% (cinco por cento) sobre os rendimentos distribuídos a pessoas físicas, desde que não sejam cotistas detentores de 10% (dez por cento) ou mais das cotas ou que recebam mais de 10% dos rendimentos do FII ou pessoas físicas ligadas que, em conjunto, detenham 30% (trinta por cento) ou mais das cotas ou dos rendimentos. Essas alterações representam um aumento da carga tributária para cotistas pessoas físicas, podendo reduzir o retorno líquido do investimento e seus rendimentos.

**VII.** A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

### I. Serviço de Atendimento ao Cotista

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730.

### II. Foro para solução de conflitos

Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

### III. Política de voto da Gestora

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora.

### IV. Anexos



Categoria / Tipo:  
FII

O Anexo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

\* \* \* \* \*

**Anexo I**
**Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Feeder – Responsabilidade Limitada (“Classe”)**

<b>Público-alvo:</b> Investidores em geral.	<b>Condomínio:</b> Fechado	<b>Prazo:</b> 5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento
<b>Responsabilidade dos Cotistas:</b> Limitada	<b>Classe:</b> Única	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho de cada ano

**A. Objeto da Classe e Política de Investimento**

I. Os recursos da Classe serão aplicados pela Gestora e pela Administradora, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse A, da classe única de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.683.216/0001-56 (“Classe Investida”), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em **(a)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, e, **(b)** adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias (“LH”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos-Alvo”).

**I.1.** Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, de modo que a Classe não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

**I.2.** Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

**II.** A Classe adquirirá os Ativos-Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

**III.** Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio, que não esteja aplicada em Ativos-Alvo ou em Outros Ativos, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos de Liquidez").

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

**V.** Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas, observadas as atribuições da Gestora estabelecidas neste Regulamento.

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

**VII.** Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis e outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias (inclusive Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC), em caso de liquidação e encerramento da Classe Investida, bem como em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos-Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

**VIII.** O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme aplicável, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à política de investimento descrita neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à política de investimento.

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

**X.** A Classe poderá emprestar ou tomar em empréstimo títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**XI.** É vedado a Classe a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas para fins de proteção patrimonial.

## B. Cotas

**I.** A Classe será inicialmente formada sem subclasses. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas.

**I.1.** No âmbito da primeira emissão de Cotas, serão emitidas, inicialmente, 2.775.000 (dois milhões, setecentas e setenta e cinco mil) Cotas, em série única, com valor de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando, inicialmente, R\$ 277.500.000,00 (duzentos e setenta e sete milhões e quinhentos mil reais).

**I.2.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

**I.3.** As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

**II.** Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), sendo assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas que possuem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas.

**II.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pela Gestora (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Gestora, conforme o caso), tendo por base preferencialmente: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas

já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e/ou, ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas.

**III.** Sem prejuízo do Capital Autorizado e adicionalmente a este, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.

**IV.** A Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

**V.** No caso de novas emissões de Cotas do Fundo, em caso de Capital Autorizado, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, caso assim seja determinado nos instrumentos que aprovarem a nova emissão e seja permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais da B3 e do Escriturador. Caberá à Administradora, no instrumento de deliberação da Administradora, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**VI.** Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, desde que operacionalmente viável e observados os prazos e procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

**VII.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, sem prejuízo das consequências tributárias descritas na Seção H das condições gerais aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento (“Tributação Aplicável”), exceto pelos eventuais limites mínimos ou máximos por investidor que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

### **C. Distribuição de Rendimentos**

**I.** Semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano,

observado que, em caso de alteração legislativa em relação à distribuição de rendimentos pelos FII, a Classe poderá passar a observar tais alterações.

**II.** Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês. Considera-se "Dia Útil" como qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

**III.** Farão jus aos rendimentos da Classe (i) para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

**IV.** Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

**V.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio da Classe, a Gestora poderá formar uma reserva de contingência, para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a reserva de contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação da Gestora, destes recursos, a título de rendimentos.

**VI.** O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

#### **D. Taxas e outros Encargos**

##### **Taxa de Administração**

Taxa de Administração: a Administradora sempre fará jus a uma remuneração fixa mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), pelos serviços de administração, controladoria e custódia.

A Taxa de Administração será atualizada com periodicidade anual, baseada na variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Sobre a Taxa de Administração, serão acrescidos os impostos incidentes, ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF.

A taxa máxima de custódia e a Taxa de Escrituração estão incluídas na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe a título desta Taxa Máxima de Custódia e da Taxa de Escrituração serão deduzidos daqueles devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante e ao Escriturador.

##### **Taxa de Gestão**

**Não há.**

##### **Taxa de Performance**

Não será devida taxa de performance.

### Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração

A título de Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração de Cotas do Fundo, o valor fixo mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) mensais, as quais estão contidas na Taxa de Administração.

**I.** Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a taxa de administração acima indicada considera as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

**II.** A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

### FORMA DE CÁLCULO

**I.** A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e serão pagas por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos neste anexo ao Regulamento.

**II.** A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

**III.** As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta Seção D deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA.

**IV.** A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão.

**V.** No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

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

### E. Negociação das Cotas

**I. Negociação de Cotas:** Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstas neste Regulamento.

**I.1.** As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo “Balcão B3”, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 –

Módulo de Fundos ("Fundos21"), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do balcão B3.

**II.** A transferência de titularidade das cotas do Fundo fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelo(s) distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à Classe, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

#### **F. Integralizações, Amortização, Resgate**

**I.** A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

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

**III.** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta.

**IV.** As futuras emissões de cotas do Fundo poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas. Os Ativos-Alvo utilizados na integralização do valor das Cotas deverão ser objeto de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

**V.** A integralização do valor das Cotas em ativos deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

**VI.** A Classe poderá realizar amortização parcial de suas Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas.

**VI.1.** Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: **(i)** Data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e **(ii)** Data de Pagamento da Amortização: na mesma data mencionada no subitem "i".

**VII.** Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

**VII.1** Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

#### **G. Responsabilidade dos Cotistas**

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste anexo e no respectivo documento de aceitação. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

## **H. Substituição de Prestador de Serviços Essencial**

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

**II.1.** Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

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

**II.1.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no caput, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**II.2.** No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que: (a) No caso da renúncia exclusiva da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas nos termos previstos nesta seção. A Administradora deverá indicar um substituto para a Gestora e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, a Administradora poderá contratar um consultor imobiliário para executar as atividades atribuídas originalmente à Gestora; (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a transferência dos direitos reais referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

**II.3.** Aplica-se o disposto no item acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

**II.4.** No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata o item II acima.

**II.5.** Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista no item II acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

**II.6.** Nas hipóteses aqui previstas, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

**II.7.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

**III.** Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso da alienação de Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez para pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e (b) a Administradora poderá assumir temporariamente o exercício das funções de gestão da Carteira da Classe ou a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez que componham o portfólio do Fundo.

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

**V.** Caso a Assembleia de Cotistas referida nesta seção aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

**V.1.** Se (a) a Assembleia de Cotistas prevista acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (b) tiver decorrido o prazo estabelecido no item II.2., acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

**VI.** Se a Assembleia de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**VII.** O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (a) colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e (b) prestar qualquer

esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

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

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

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

### **I. Patrimônio Líquido Negativo da Classe**

**I.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de Cotas do Fundo; (ii) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em mercado de balcão; (iii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; (iv) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; e (v) condenação do Fundo de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

**II.** Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável. O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez da Classe, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável ("Patrimônio Líquido").

**II.1.** Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do patrimônio líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM 175; e **(b)** convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

**II.2.** Se, após a adoção das medidas previstas no item "I" acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item "I.1." acima será facultativa.

**II.3.** Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir

com os procedimentos previstos nesta seção, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

**II.4.** Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

**II.5.** Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

**II.6.** A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

**II.7.** Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

**III.** A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

**IV.** Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante neste sentido.

**V.** Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

**VI.** Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante, neste sentido; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175.

## **J. Liquidação e Encerramento**

**I.** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, (i) observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento; ou (ii) ao fim do prazo de duração do Fundo.

**II.** A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre: (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no

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

**II.1.** Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

**III.** Conforme indicação da Gestora, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, fora do ambiente da B3; ou (iv) por outras formas que venham a ser definidas no âmbito de Assembleia de Cotistas.

**IV.** Em qualquer caso, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3.

**V.** Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme legislação e regulamentação aplicáveis, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. A entrega dos ativos do Fundo para pagamento aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

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

**VII.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**VIII.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

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

## K. Comunicações

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

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

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

**IV.** As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br); e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação;

#### **L. Fatores de Risco da Classe**

**I.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175. Não há garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas, não podendo a Administradora, a Gestora ou qualquer de suas coligadas, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira da Classe por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando do pagamento de remuneração ou amortização de suas Cotas, nos termos deste anexo. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente a seção de Fatores de Risco do Informe Anual do Fundo, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe.

**II.** Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS  
RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Alteração"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora"), devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM 10.460, de 26 de junho de 2009, resolve alterar o regulamento do Fundo para:

- I.** Alterar a redação constante da alínea "xi" do item I da seção F do Regulamento, a qual passará a vigorar da seguinte forma:

***"I. Competência privativa:** Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à Classe:*

*(...)*

*(xi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global, exceto redução, nos termos do art. 52 da Resolução CVM nº 175; "*

- II.** Alterar a redação constante do item II e do item III da seção C do Anexo Descritivo da Classe do Regulamento, a fim de alterar a data de distribuição dos rendimentos da Classe, a qual passará a vigorar da seguinte forma:

*II. Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês. Considera-se "Dia Útil" como qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.*

*III. Farão jus aos rendimentos da Classe (i) para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 1º (primeiro) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.*

- III. Excluir o item VI da seção H do Anexo Descritivo da Classe do Regulamento, de forma a refletir o tratamento tributário adequado do Fundo;
- IV. Alterar a seção D do Anexo Descritivo da Classe do Regulamento, bem como demais seções aplicáveis, de forma a incluir a Taxa Global, conforme versão consolidada do Anexo A;

Tendo em vista o quanto deliberado acima, aprovar a nova versão do Regulamento, que passa a vigorar, em sua versão consolidada, com a inclusão da menção ao CNPJ do Fundo, conforme Anexo A ao presente instrumento.

Nos termos do art. 1.368-C do Código Civil Brasileiro, alterado na forma da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, o registro do Regulamento do Fundo perante a CVM é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros, ficando dispensado o seu arquivamento perante Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2025.

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**  
Administradora

DocuSigned by  
*Luiza Cavalcante*  
Assinado por: LUIZA BARRIOS CANDIDO 1349280701  
CPF: 1349280701  
Data/Hora da Assinatura: 23/10/2025 | 11:28:23 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB G5  
20F48D528C84433...

DocuSigned by  
*Marcos Wanderley Pereira*  
Assinado por: MARCOS WANDERLEY PEREIRA 01425563783  
CPF: 01425563783  
Data/Hora da Assinatura: 23/10/2025 | 10:41:50 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB G5  
B0EFD28E7334AF...

**ANEXO A DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
WINGS RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER – RESPONSABILIDADE  
LIMITADA (“Fundo”)**

**CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO**

**Categoria:**

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

<p><b>Prazo de Duração:</b> 5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento.</p>	<p><b>Classes:</b> Classe Única Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.</p>	<p><b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho de cada ano.</p>
--	--	---

**A. PRESTADORES DE SERVIÇO**

**Prestadores de Serviço Essenciais**

<b>Gestora</b>	<b>Administradora</b>
<p align="center"><b>WINGS ASSET LTDA.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 22.501, de 05 de setembro de 2024 <b>CNPJ:</b> 54.482.206/0001-24</p>	<p align="center"><b>XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 10.460, de 26 de junho de 2009 <b>CNPJ:</b> 02.332.886/0001-04</p>

**Outros**

<b>Custodiante</b>	<b>Escriturador</b>
<p align="center"><b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 11.484 de 27 de dezembro de 2010 <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91</p>	<p align="center"><b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 11.485 de 27 de dezembro de 2010 <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91</p>

**B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

I. A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços responderão perante a CVM, os titulares das cotas do Fundo (“Cotas”), devidamente inscritos no registro de cotistas do Fundo (“Cotistas”) e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever da

Administradora e da Gestora (em conjunto, os “Prestadores de Serviços Essenciais”) de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”). A aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) no Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

**II.** A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos pela regulamentação em vigor e neste Regulamento à Gestora e aos demais prestadores de serviços.

**II.1.** Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (vii) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;
- (viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93;
- (ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
  - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (xi) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (xii) fiscalizar o andamento dos Ativos-Alvo que constituem ativo da Classe.

**II.2.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora se obriga a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 27, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) o registro de Cotistas;
  - (2) o livro de atas de Assembleias de Cotistas;
  - (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
  - (4) os pareceres do Auditor Independente; e
  - (5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (iv) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (v) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (vi) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- (vii) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;
- (viii) observar as disposições do Regulamento;
- (ix) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas; e
- (x) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175.

**II.3.** A Administradora deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, ou poderá prestar diretamente (desde que esteja devidamente habilitada), os serviços de:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (ii) custódia de ativos financeiros.
- (iii) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;
- (iv) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e
- (v) auditoria independente.

**III.** A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos-Alvo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos-Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I deste Regulamento, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

**III.1.** Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

**III.2.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora se obriga a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;

- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (iii) avaliar e selecionar os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo, em conformidade com o disposto neste Regulamento, representando a Classe para todos os fins de direito, para esta finalidade;
- (iv) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;
- (v) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (vi) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (vii) observar as disposições do Regulamento;
- (viii) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (ix) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez e ao cumprimento de sua política de investimento;
- (x) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização ou desvalorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (xi) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (xii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (xiii) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos-Alvo e em Ativos de Liquidez e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, respeitados os limites legais aplicáveis, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas;
- (xiv) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo do Fundo, conforme política de voto;
- (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- (xvi) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes aos interesses dos Cotistas;
- (xvii) recomendar à Administradora a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (xviii) encaminhar à Administradora as informações referentes aos Ativos-Alvo previstas nos suplementos J e K da Resolução CVM nº 175, em até 30 (trinta) dias após o encerramento do trimestre e em até 65 (sessenta e cinco) dias após o encerramento do exercício social, respectivamente.

**IV.** A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços, mediante recomendação da Gestora:

- (i) distribuição primária de cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam

- vir a integrar a carteira de ativos da Classe;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as Cotas.

**IV.1.** Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços, contratados pela Administradora e/ou pela Gestora em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulado pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

**IV.2.** A contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

**V.** A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (i) intermediação de operações para a carteira de ativos da Classe;
- (ii) classificação de risco das Cotas; e
- (iii) cogestão da carteira da Classe.

**VI.** A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

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

**VIII.** Aplicam-se aos prestadores de serviços essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, as vedações contidas na legislação e regulamentação pertinentes.

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

### **C. PRAZO DE DURAÇÃO, SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS**

**I.** O prazo de duração do Fundo é de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento.

**II.** Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista no respectivo Anexo I deste Regulamento, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas.

**III.** A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes que atuam nos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

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

#### **D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

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

**II.** A Taxa Global será calculada de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.

**III.** A Global não inclui os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas na Taxa Global.

#### **E. ENCARGOS DO FUNDO**

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

**(i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

**(ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

**(iii)** despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

**(iv)** honorários e despesas do Auditor Independente;

**(v)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

- (vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (x) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- (xi) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;
- (xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, sem prejuízo da possibilidade de serem arcadas pela Classe e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xv) taxas de administração e de gestão;
- (xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- (xvii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- (xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
- (xix) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver;
- (xx) taxa de performance, se houver;
- (xxi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (xxii) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada e empresa especializada, de que trata o art. 27, incisos II e III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xxiii) taxa máxima de custódia;
- (xxiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
- (xxv) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- e
- (xxvi) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
- II.** Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.
- III.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo neste regulamento ou na legislação e regulamentação aplicável, correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

**F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS**

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

- (i) as demonstrações contábeis do Fundo, anualmente, observados os prazos regulatórios aplicáveis;
- (ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- (iii) a emissão de novas Cotas, sem prejuízo do Capital Autorizado, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (v) a alteração deste Regulamento, inclusive para alteração do prazo de duração, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175;
- (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (xi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global, exceto redução, nos termos do art. 52 da RCVM 175; e
- (xii) alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**I.1.** Com relação as matérias indicadas a seguir, os investidores da Classe terão o direito e deverão deliberar previamente, no âmbito de Assembleia da Classe, de forma a orientar o voto a ser proferido pela Gestora, em nome da Classe, nas assembleias de cotistas da Classe Investida: (i) alteração da política de investimento da Classe Investida; (ii) destituição ou substituição da Gestora, na qualidade de gestora da Classe Investida e escolha de seu substituto; (iii) aprovação dos atos que configurem potenciais conflito de interesses na Classe Investida; (iv) amortizações e/ou resgate das Cotas em hipóteses não previstas no regulamento da Classe Investida; (v) aumento da taxa de administração, da taxa de gestão ou da taxa de performance da Classe Investida; (vi) liquidação antecipada ou prorrogação do prazo de duração da Classe Investida, quando submetidas à assembleia especial de cotistas; (vii) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial) e transformação da Classe Investida; (viii) emissão de novas cotas da Classe Investida em valor superior ao capital autorizado da Classe Investida e (ix) plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe Investida.

**I.2.** Anualmente, a assembleia especial de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, assim como a assembleia geral de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no

prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente.

**I.2.1.** A assembleia de cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente.

**I.2.2.** A assembleia de cotistas a que comparecerem todos os cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no item I.2.1.

**I.2.3.** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

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

**II.2.** A assembleia de cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida a Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**II.3.** Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia, ou o representante dos cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. Esse pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária. Nesse caso, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias do prazo de encaminhamento do pedido, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**III.** A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

**IV.** A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

**V. Forma:** As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

**VI.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

**VI.1.** As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**VI.2.** A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

**VI.3.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

**VI.4.** Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

**VI.5.** Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

**VII.** Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

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

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

**VIII.** O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas; (ii) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iii) de eventual redução da Taxa Global ou da taxa de performance, se houver. As alterações

referidas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

#### G. FATORES DE RISCO GERAIS

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

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

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

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

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

**VI. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da Classe encontram-se detalhados no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175.**

#### H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

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

**II.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

**III.** Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

**IV.** Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Fundo possua,

no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

**IV.1.** Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

**V.** Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em mercado de bolsa ou balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

**VI.** A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

### I. Serviço de Atendimento ao Cotista

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730.

### II. Foro para solução de conflitos

Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

### III. Política de voto da Gestora

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora.

### IV. Anexos

O Anexo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

\* \* \* \* \*

**Anexo I**
**Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Feeder – Responsabilidade Limitada (“Classe”)**

<b>Público-alvo:</b> Investidores em geral.	<b>Condomínio:</b> Fechado	<b>Prazo:</b> 5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento
<b>Responsabilidade dos Cotistas:</b> Limitada	<b>Classe:</b> Única	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho de cada ano

**A. Objeto da Classe e Política de Investimento**

I. Os recursos da Classe serão aplicados pela Gestora e pela Administradora, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse A, da classe única de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.683.216/0001-56 (“Classe Investida”), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em **(a)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, e, **(b)** adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias (“LH”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos-Alvo”).

**I.1.** Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, de modo que a Classe não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

**I.2.** Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

**II.** A Classe adquirirá os Ativos-Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

**III.** Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio, que não esteja aplicada em Ativos-Alvo ou em Outros Ativos, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos de Liquidez").

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

**V.** Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas, observadas as atribuições da Gestora estabelecidas neste Regulamento.

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

**VII.** Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis e outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias (inclusive Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC), em caso de liquidação e encerramento da Classe Investida, bem como em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos-Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

**VIII.** O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme aplicável, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à política de investimento descrita neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à política de investimento.

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

**X.** A Classe poderá emprestar ou tomar em empréstimo títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**XI.** É vedado a Classe a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas para fins de proteção patrimonial.

## B. Cotas

**I.** A Classe será inicialmente formada sem subclasses. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas.

**I.1.** No âmbito da primeira emissão de Cotas, serão emitidas, inicialmente, 2.775.000 (dois milhões, setecentas e setenta e cinco mil) Cotas, em série única, com valor de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando, inicialmente, R\$ 277.500.000,00 (duzentos e setenta e sete milhões e quinhentos mil reais).

**I.2.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

**I.3.** As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

**II.** Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), sendo assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas que possuem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas.

**II.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pela Gestora (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Gestora, conforme o caso), tendo por base preferencialmente: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas

já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e/ou, ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas.

**III.** Sem prejuízo do Capital Autorizado e adicionalmente a este, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.

**IV.** A Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

**V.** No caso de novas emissões de Cotas do Fundo, em caso de Capital Autorizado, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, caso assim seja determinado nos instrumentos que aprovarem a nova emissão e seja permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais da B3 e do Escriturador. Caberá à Administradora, no instrumento de deliberação da Administradora, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**VI.** Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, desde que operacionalmente viável e observados os prazos e procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

**VII.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, sem prejuízo das consequências tributárias descritas na Seção H das condições gerais aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento (“Tributação Aplicável”), exceto pelos eventuais limites mínimos ou máximos por investidor que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

### **C. Distribuição de Rendimentos**

**I.** Semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano,

observado que, em caso de alteração legislativa em relação à distribuição de rendimentos pelos FII, a Classe poderá passar a observar tais alterações.

**II.** Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês. Considera-se “Dia Útil” como qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

**III.** Farão jus aos rendimentos da Classe (i) para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 1º (primeiro) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

**IV.** Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

**V.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio da Classe, a Gestora poderá formar uma reserva de contingência, para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a reserva de contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação da Gestora, destes recursos, a título de rendimentos.

**VI.** O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

#### **D. Taxas e outros Encargos**

##### **Taxa de Administração Global**

A Classe está sujeita à taxa global fixa mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) (“Taxa Global”), para pagamento da remuneração devida à Administradora (“Taxa de Administração”), à Gestora (“Taxa de Gestão”) e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe (“Taxa Máxima de Distribuição”).

A Taxa Global será atualizada com periodicidade anual, baseada na variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Sobre a Taxa Global, serão acrescidos os impostos incidentes, ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF.

Conforme o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site: <https://www.wingsasset.com.br/>.

A taxa máxima de custódia e a Taxa de Escrituração estão incluídas na Taxa Global, de modo que os valores devidos pela Classe a título desta Taxa Máxima de Custódia e da Taxa de Escrituração serão deduzidos daqueles devidos pela Classe a título de Taxa Global, e pagos diretamente ao Custodiante e ao Escriturador.

**Taxa de Performance**

Não será devida taxa de performance.

**Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração**

A título de Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração de Cotas do Fundo, o valor fixo mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) mensais, as quais estão contidas na Taxa Global.

**I.** Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa Global acima indicada considera as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

**II.** A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

**FORMA DE CÁLCULO**

**I.** A Taxa Global será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e serão pagas por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos neste anexo ao Regulamento.

**II.** A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

**III.** As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta Seção D deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA.

**IV.** A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global.

**V.** No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

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

**E. Negociação das Cotas**

**I. Negociação de Cotas:** Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstas neste Regulamento.

**I.1.** As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo “Balcão B3”, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do balcão B3.

**II.** A transferência de titularidade das cotas do Fundo fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelo(s) distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à Classe, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

#### **F. Integralizações, Amortização, Resgate**

**I.** A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

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

**III.** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta.

**IV.** As futuras emissões de cotas do Fundo poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas. Os Ativos-Alvo utilizados na integralização do valor das Cotas deverão ser objeto de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

**V.** A integralização do valor das Cotas em ativos deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

**VI.** A Classe poderá realizar amortização parcial de suas Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas.

**VI.1.** Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: **(i)** Data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e **(ii)** Data de Pagamento da Amortização: na mesma data mencionada no subitem “i”.

**VII.** Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

**VII.1** Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

#### **G. Responsabilidade dos Cotistas**

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste anexo e no respectivo documento de aceitação. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

#### **H. Substituição de Prestador de Serviços Essencial**

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

**I.1.** Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

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

**II.1.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no caput, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**II.2.** No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que: (a) No caso da renúncia exclusiva da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas nos termos previstos nesta seção. A Administradora deverá indicar um substituto para a Gestora e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, a Administradora poderá contratar um consultor imobiliário para executar as atividades atribuídas originalmente à Gestora; (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a transferência dos direitos reais referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

**II.3.** Aplica-se o disposto no item acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

**II.4.** No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata o item II acima.

**II.5.** Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista no item II acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

**II.6.** Nas hipóteses aqui previstas, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

**II.7.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

**III.** Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso da alienação de Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez para pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e (b) a Administradora poderá assumir temporariamente o exercício das funções de gestão da Carteira da Classe ou a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez que componham o portfólio do Fundo.

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

**V.** Caso a Assembleia de Cotistas referida nesta seção aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

**V.1.** Se (a) a Assembleia de Cotistas prevista acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (b) tiver decorrido o prazo estabelecido no item II.2., acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

**VI.** Se a Assembleia de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**VII.** O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (a) colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros,

relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e (b) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

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

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

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

### **I. Patrimônio Líquido Negativo da Classe**

**I.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de Cotas do Fundo; (ii) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em mercado de balcão; (iii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; (iv) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; e (v) condenação do Fundo de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

**II.** Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável. O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez da Classe, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável ("Patrimônio Líquido").

**II.1.** Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do patrimônio líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM 175; e **(b)** convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

**II.2.** Se, após a adoção das medidas previstas no item "I" acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item "1.1." acima será facultativa.

**II.3.** Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

**II.4.** Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

**II.5.** Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

**II.6.** A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

**II.7.** Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

**III.** A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

**IV.** Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante neste sentido.

**V.** Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa Global terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

**VI.** Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante, neste sentido; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175.

**J. Liquidação e Encerramento**

- I.** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, (i) observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento; ou (ii) ao fim do prazo de duração do Fundo.
- II.** A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre: (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.
- II.1.** Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.
- III.** Conforme indicação da Gestora, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, fora do ambiente da B3; ou (iv) por outras formas que venham a ser definidas no âmbito de Assembleia de Cotistas.
- IV.** Em qualquer caso, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3.
- V.** Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme legislação e regulamentação aplicáveis, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. A entrega dos ativos do Fundo para pagamento aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.
- VI.** No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM 175, a Administradora (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.
- VII.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.
- VIII.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- IX. Encerramento.** Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe e do Fundo, conforme aplicável, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que

tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

#### **K. Comunicações**

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

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

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

**IV.** As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br); e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação;

#### **L. Fatores de Risco da Classe**

**I.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175. Não há garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas, não podendo a Administradora, a Gestora ou qualquer de suas coligadas, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira da Classe por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando do pagamento de remuneração ou amortização de suas Cotas, nos termos deste anexo. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente a seção de Fatores de Risco do Informe Anual do Fundo, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe.

**II.** Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.



## ANEXO II

---

### ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER – RESPONSABILIDADE LIMITADA

### Introdução

O presente estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”) foi elaborado pela **WINGS ASSET Ltda.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 54.482.206/0001-24 (“Gestor” ou “Wings Asset”) com o objetivo de analisar a viabilidade da 1ª Emissão de Cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 62.739.410/0001-06 (“Fundo” ou “FII Feeder”).

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse A, da classe única de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.683.216/0001-56 (“FII Wings Renda Imobiliária Master” ou “FII Master”), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias (“LH”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos-Alvo”).

Para a realização desta análise foram utilizadas premissas econômicas baseadas em dados históricos dos diferentes segmentos do mercado imobiliário e do mercado de fundos de investimento imobiliários, além da visão da situação atual, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor existente à época da elaboração do presente Estudo de Viabilidade, incluindo os impactos relacionados à crise financeira que vem assombrando as principais economias mundiais. Assim sendo, esse Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como promessa ou garantia de rendimento ou rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo e dos negócios aqui apresentados. Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto.

As análises desse Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado dos investimentos futuros, conforme apresentado abaixo (“Pipeline Indicativo”). Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia do mercado imobiliário e de recebíveis imobiliários. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro deste Estudo de Viabilidade podem não vir a se confirmar e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois referem-se a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão

além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Estudo de Viabilidade.

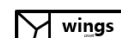
O investidor das Cotas deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” constante no Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da disponibilidade de novas informações, eventos futuros ou de qualquer outro fator. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

**QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e na documentação da Oferta.

**Resumo da Oferta**

**RESUMO DA OFERTA**



**VISÃO GERAL**

**Fundo**  
FII Wings Renda Imobiliária Feeder – Responsabilidade Limitada

---

**Gestor**  
Wings Asset

---

**Administrador**  
XP Investimentos

---

**Ambiente de Negociação**  
Balcão organizado (CETIP)  
a preços baseados em seu valor patrimonial

---

**Prazo de Duração**  
5 anos prorrogáveis por até 2 anos adicionais<sup>1</sup>

---

**Rentabilidade Anualizada Feeder<sup>2</sup>**  
Líquida<sup>3</sup>: IPCA+ 10,50% | 16,70%  
Gross-up<sup>4</sup>: IPCA+ 13,29% | 19,65%  
+ Possibilidade de Rentabilidade Adicional<sup>1</sup>

CONDIÇÕES DA OFERTA	PRINCIPAIS DATAS
<b>Preço de Subscrição</b> R\$ 100,00	<b>Início do período de coleta de intenção de investimento</b> 30/10/2025
<b>Volume Base da Oferta</b> R\$ 277,50 milhões	<b>Encerramento do período de coleta de intenção de investimento</b> 27/11/2025
<b>Investimento Mínimo</b> R\$ 1.000,00 por investidor (10 cotas)	<b>Liquidação da Oferta</b> 02/12/2025
<b>Público Alvo</b> Investidores em geral	
<b>Metodologia de Rateio</b> Ordem de chegada	

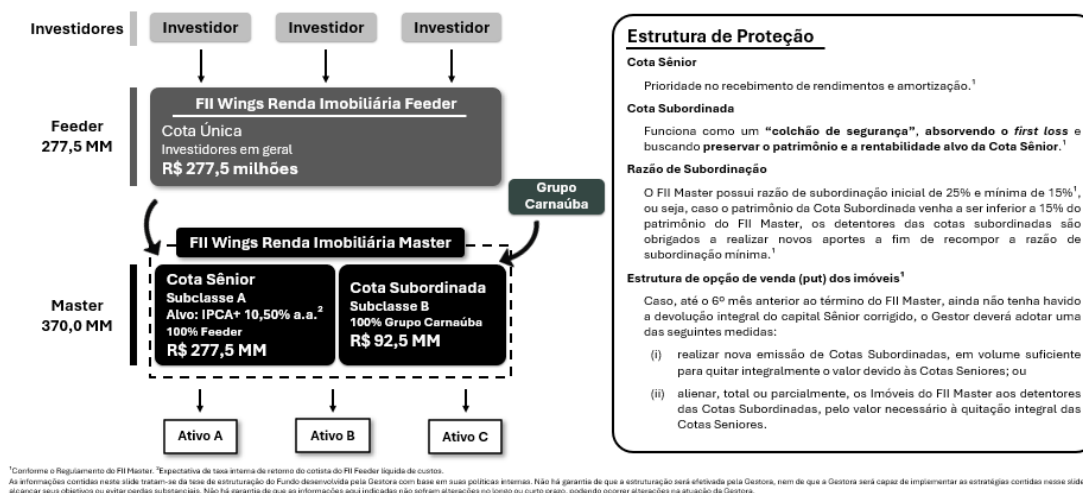
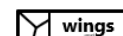
**DESTAQUES**

<b>Prazo determinado para devolução do capital:</b> O principal investido, juntamente com a inflação acumulada, deverá ser devolvido durante o prazo de duração do fundo.	<b>Estrutura de Subordinação:</b> Proporciona ao cotista sênior uma proteção adicional e menor volatilidade das cotas.	<b>Possibilidade de Rentabilidade Adicional:</b> 20% do retorno da Cota Subordinada que ultrapassar IPCA + 10,58% a.a. <sup>1</sup>
--	---	--

<sup>1</sup>Conforme Regulamento. <sup>2</sup>Expectativa de taxa interna de retorno do cotista do FII Feeder líquida de custos. <sup>3</sup>Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.734/2023), são isentas do IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota. <sup>4</sup>Considerando uma alíquota de 15%. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS E DE RETORNO PROJETADA, NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

**Estrutura do Fundo**

## ESTRUTURA DA OPERAÇÃO



A estrutura da operação foi concebida no modelo FII Feeder e FII Master, sendo que o FII Master possui duas subclasses de cotas: subclasse A (Cota Sênior) e subclasse B (Cota Subordinada). Nessa configuração, os investidores em geral participarão por meio da subscrição de cotas da 1ª emissão do FII Feeder, o qual, por sua vez, investirá no mínimo 95% de seu patrimônio na Cota Sênior, do FII Master. Já a Cota Subordinada será detida, direta ou indiretamente, pelo Grupo Carnaúba.

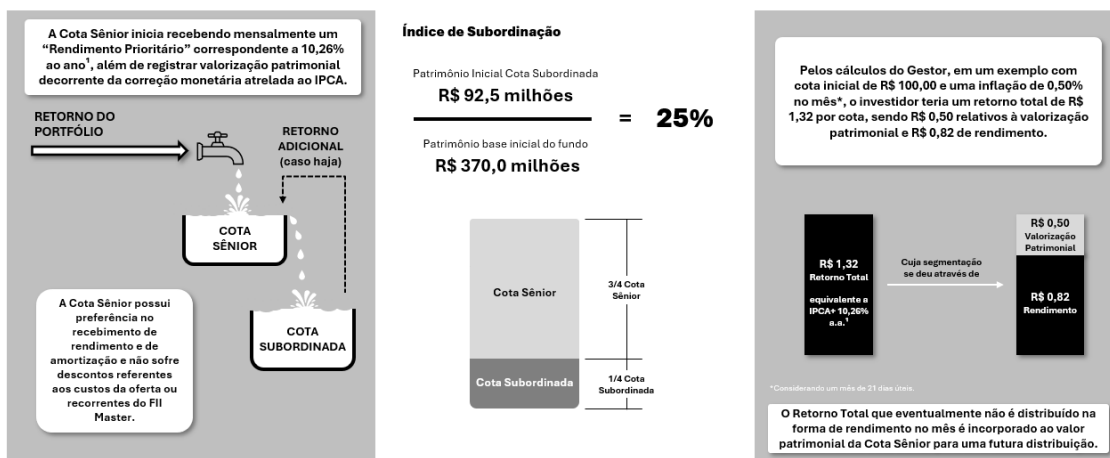
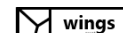
A Cota Subordinada exerce um papel central na estrutura da operação, atuando como mecanismo de proteção para os detentores das Cotas Seniores. Em situações em que a rentabilidade do portfólio do FII Master não seja suficiente para atingir a rentabilidade-alvo das Cotas Seniores, a Cota Subordinada é utilizada, até o seu limite patrimonial, para cobrir essa diferença. Dessa forma, essa estrutura funciona como um "colchão de segurança", absorvendo as primeiras perdas (*first loss*) e contribuindo para a preservação tanto do capital principal quanto da rentabilidade das Cotas Seniores. Além disso, as Cotas Seniores têm prioridade no recebimento dos lucros distribuídos pelo Fundo. Adicionalmente, o modelo contempla um mecanismo de retorno extra: no momento da venda de cada um dos Imóveis, conforme definido em Regulamento, caso a rentabilidade da Cota Subordinada superar o patamar de IPCA + 10,58% ao ano, 20% do excedente gerado acima desse nível será direcionado como rendimento adicional às Cotas Seniores.

A estrutura também prevê uma razão de subordinação mínima de 15%, ou seja, o patrimônio da Cota Subordinada deve corresponder, no mínimo, a 15% do patrimônio total do FII Master, observado os itens I.6.1 e I.6.1.1 do Regulamento do FII Master. Caso esse percentual não seja observado, os cotistas da Cota Subordinada são obrigados a realizar aportes para recompor o nível mínimo de subordinação, reforçando a solidez da estrutura e a segurança dos investidores seniores.

Por fim, o FII Master possui uma estrutura de opção de venda dos imóveis. Caso, até o 6º mês anterior ao término do FII Master, ainda não tenha havido a devolução integral do capital Sênior corrigido, o Gestor deverá adotar uma das medidas: (i) realizar nova emissão de Cotas Subordinadas, em volume suficiente para quitar integralmente o saldo remanescente da Cota Sênior; ou (ii) alienar, total ou parcialmente, os Imóveis do FII Master aos detentores das Cotas Subordinadas, pelo valor necessário à quitação integral das Cotas Seniores. Ou seja, em um

cenário mais pessimista, a tendência é que o cotista Sênior esteja resguardado quanto ao recebimento do valor investido, devidamente corrigido, com impactos negativos minimizados.

### COMPORTEAMENTO TEÓRICO DA COTA SÊNIOR DO FII MASTER



\*Conforme Regulamento do FII Master.

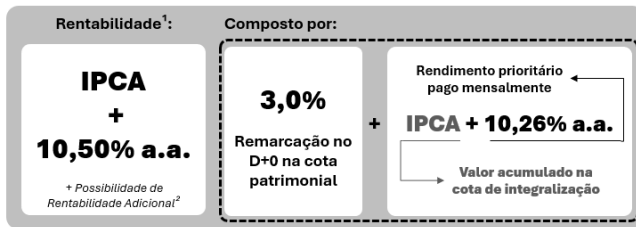
O comportamento projetado da Cota Sênior, e, conseqüentemente do FII Feeder, no âmbito da operação, considera a valorização contínua de sua cota patrimonial, a qual é corrigida pela variação do IPCA. Essa correção ocorre de forma integral, uma vez que a cota não é impactada por custos relacionados à oferta ou à estrutura do fundo, preservando assim sua trajetória de crescimento ao longo do tempo.

Adicionalmente, os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas acompanham essa evolução patrimonial, uma vez que o objetivo da estrutura é assegurar o pagamento de um Rendimento Prioritário equivalente a 10,26% ao ano, sobre o valor atualizado da cota, excluindo os efeitos da remarcação imediata, conforme melhor explicado adiante. Com isso, à medida que o valor da cota aumenta, o valor nominal dos dividendos pagos também se eleva, de forma a manter constante a *dividend yield* pactuado.

Importante destacar que a Cota Sênior possui preferência no recebimento do resultado, ou seja, o resultado caixa do portfólio, após o pagamento das despesas e obrigações do Fundo, é direcionado integralmente para o pagamento da rentabilidade alvo da Cota Sênior. Caso haja excedente, ficará a critério do Gestor pagar parte da correção monetária acumulada.

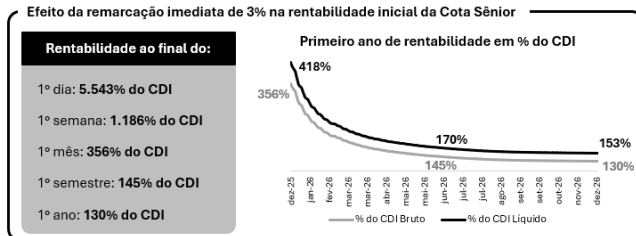
**A RENTABILIDADE ESPERADA INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, TRATANDO-SE APENAS DE ANÁLISE DO GESTOR SOB A ÓTICA E PREMISSAS INDICADAS NO PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE ÀS QUAIS PODERÃO NÃO SE REALIZAR, NÃO EXISTINDO QUALQUER GARANTIA, POR PARTE DO GESTOR, QUANTO A OBTENÇÃO DA RENTABILIDADE ESPERADA.**

## COMPORTEAMENTO TEÓRICO DA COTA SÊNIOR DO FII MASTER

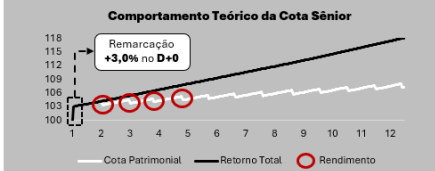


Rentabilidade projetada<sup>1</sup> com base no encerramento do Fundo em cada ano

Ano	IPCA*	IPCA	Nominal	CDI	% CDI
1	14,14%	4,2%	18,88%	13,77%	137,11%
2	12,05%	4,4%	16,98%	13,06%	129,99%
3	11,17%	4,7%	16,36%	13,03%	125,52%
4	10,83%	5,0%	16,36%	13,17%	124,17%
5	10,66%	5,4%	16,59%	13,33%	124,46%
6	10,57%	5,4%	16,58%	13,46%	123,15%
7	10,50%	5,6%	16,70%	13,52%	123,52%



A rentabilidade alvo de **IPCA + 10,26% ao ano<sup>2</sup>** incide diariamente sobre o patrimônio da Cota Sênior<sup>3</sup>, resultando em sua valorização diária. Ao término de cada mês, ocorre a distribuição de rendimento, sendo esse valor deduzido do valor patrimonial da Cota Sênior.



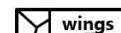
<sup>1</sup>Expectativa de taxa interna de retorno do cotista do FII Feeder líquida de custos. <sup>2</sup>Conforme Regulamento do FII Master. <sup>3</sup>Excluindo a remarcação inicial.

O Fundo possui taxa interna de retorno esperada de **IPCA + 10,50%** ao ano considerando o prazo total de 7 anos. Essa rentabilidade é composta por uma remarcação imediata de 3% (“Prêmio Cotas A”), o que proporciona ao cotista Sênior uma rentabilidade equivalente a 356% do CDI no primeiro mês. Além disso, o FII Master distribuirá rendimentos prioritários equivalentes a 10,26% ao ano sobre a Cota Sênior, excluindo o montante relativo ao Prêmio Cotas A, pagos mensalmente sob a forma de rendimentos. Por fim, a variação do IPCA é acumulada e paga aos cotistas até o encerramento do Fundo.

**A RENTABILIDADE ESPERADA INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, TRATANDO-SE APENAS DE ANÁLISE DO GESTOR SOB A ÓTICA E PREMISSAS INDICADAS NO PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE ÀS QUAIS PODERÃO NÃO SE REALIZAR, NÃO EXISTINDO QUALQUER GARANTIA, POR PARTE DO GESTOR, QUANTO A OBTENÇÃO DA RENTABILIDADE ESPERADA.**

### O Gestor

A Wings Asset foi originada através de uma parceria estratégica entre o Grupo Trinus.Co, controlador da TG Core Asset, e o Grupo Carnaúba, ambas as empresas possuem vasta experiência no setor imobiliário.

**A GESTORA – WINGS ASSET**

**JOINT VENTURE**

Trinus<sup>co</sup> | tgcore

+

GRUPO CARNAUBA

=

wings

### Trinus | TG Core Asset

A **TG Core Asset** é uma **subsidiária do Grupo Trinus.Co.**, que tem como propósito transformar o mercado habitacional brasileiro.

Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma **gestora de recursos independente**, com foco no mercado imobiliário.

Sócios e executivos com **experiência nos setores imobiliário e financeiro.**

**Capital proprietário dos sócios** da gestora investido nas mesmas estratégias.

**+50 profissionais** atuando diretamente na Gestora e **mais de 600** no seu grupo controlador, o Grupo Trinus.Co.

**PRINCIPAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS ANALISADOS:**

- ▶ Loteamentos
- ▶ Incorporações residenciais horizontais e verticais
- ▶ Condomínios fechados

**+ R\$ 4,8 BI**  
sob Gestão<sup>1</sup>

**+350**  
Ativos Imobiliários<sup>1</sup>

**+200 Mil**  
Cotistas<sup>1</sup>

Fonte: Gestor.

<sup>1</sup>dados referentes ao Grupo Trinus.Co. com referência em setembro de 2023.

O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO.

Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente, especializada em investimentos com foco no mercado imobiliário, em especial, loteamentos residenciais, condomínios fechados e incorporações residenciais verticais e horizontais. Possui como propósito ser a ponte entre o mercado financeiro e o setor imobiliário, promovendo soluções de investimento estruturadas, seguras e alinhadas com os interesses dos cotistas.

Controlada pelo Grupo Trinus.Co., que tem como missão transformar o mercado habitacional brasileiro, a TG Core Asset busca gerar retornos consistentes por meio da gestão ativa de fundos voltados ao segmento imobiliário. A atuação da gestora está fortemente ancorada em regiões impulsionadas por vetores macroeconômicos relevantes, com destaque para o agronegócio, o que fortalece a tese de investimento e contribui para a valorização dos ativos.

Grande parte dos ativos de *equity* dos fundos geridos pela TG Core Asset possuem a participação de parceiros regionais, profissionais que conhecem profundamente as características locais dos empreendimentos. Essa presença regional garante maior eficiência na execução e monitoramento dos projetos, além de favorecer decisões estratégicas mais alinhadas à realidade de cada mercado.

A estrutura do Grupo Trinus.Co. permite com que os ativos sejam geridos com os mais elevados níveis de governança e controle, o que, na visão da gestora, reduz os riscos e potencializa os resultados dos empreendimentos.

A gestão objetiva a construção de um portfólio diversificado e pulverizado, mitigando cada vez mais os riscos específicos e proporcionando ao cotista uma geração consistente de renda, aliado a um potencial ganho de capital advindo da valorização dos empreendimentos.

**A GESTORA – WINGS ASSET**


**JOINT VENTURE**



+



=



### Grupo Carnaúba

O **Grupo Carnaúba** atua no ramo de desenvolvimento imobiliário com a compra de terras para desenvolvimento e comercialização de loteamentos, títulos de multipropriedades, hotéis e estabelecimentos comerciais.

**Equipe sênior multidisciplinar:** sócios com experiência relevante e complementar no setor imobiliário.

- + R\$ 350 milhões captados para empreendimentos imobiliários.**
- + 60 pessoas** fazem parte do time do Grupo Carnaúba

**Founders:**



**Julio Capua**

Co-Founder & CFO na XP Inc. – Fintech Brasileira avaliada em USD 10,4B



**Eduardo Juçaba**

Sócio e Diretor Jurídico do Grupo Carnaúba, com +15 anos de experiência em Direito e Relações Governamentais.



**Vila Carnaúba – Preá (CE)**

Imagens meramente ilustrativas

Fonte: Gestor. O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO.

Fundado em 2021, o Grupo Carnaúba é uma desenvolvedora de destinos que une urbanismo, produtos imobiliários e impacto positivo. Com foco na criação de empreendimentos que integram inovação, natureza e cultura local, o grupo tem como propósito transformar territórios em comunidades sustentáveis e vibrantes, capazes de atrair moradores, investidores e visitantes em busca de qualidade de vida e experiências únicas.

Idealizado por Julio Capua, cofundador da XP Inc., o Grupo nasceu com a missão de desenvolver projetos de longo prazo que combinem rentabilidade e impacto socioambiental. Sua atuação está ancorada em três pilares estratégicos — planejamento urbano, produtos imobiliários e impacto positivo — que orientam cada decisão de investimento e execução.

O primeiro grande projeto do grupo é o Vila Carnaúba, implantado em uma área de 12 milhões de m<sup>2</sup> no Preá, litoral do Ceará. Com previsão de mais de R\$ 4 bilhões em investimentos até 2034, o projeto inclui loteamentos residenciais, casas de alto padrão, infraestrutura turística e um hotel internacional da bandeira Anantara. A estratégia do Grupo combina a visão de longo prazo com governança robusta, financiamentos estruturados e participação de investidores institucionais, como no caso do FII XP Grupo Carnaúba.

A presença regional, aliada ao envolvimento direto com comunidades locais, é um dos diferenciais do Grupo Carnaúba. Iniciativas como o Instituto Camboa e programas de gestão de resíduos e capacitação profissional reforçam o compromisso em gerar valor compartilhado, estimulando desenvolvimento social e preservação ambiental.

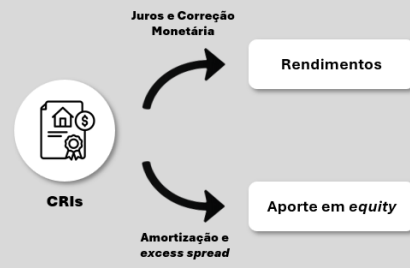
Com governança sólida, captação diversificada e um modelo de negócios que alia rentabilidade e impacto, o Grupo Carnaúba busca consolidar um portfólio de destinos únicos, sustentáveis e internacionalmente reconhecidos. Sua visão é clara: transformar o Preá em referência global de urbanismo integrado ao meio ambiente, garantindo retornos consistentes e perenes aos seus investidores.

### Tese de Investimento

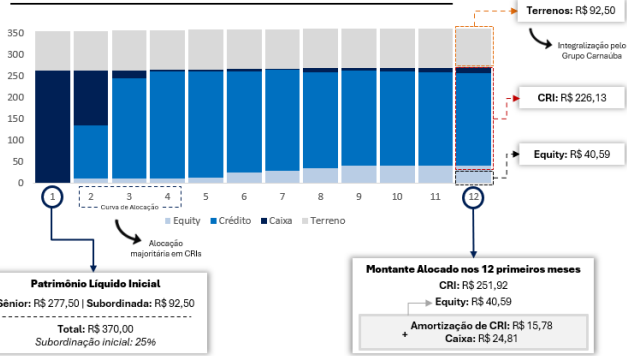
## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO DO FII MASTER



O FII Wings Renda Imobiliária Master investirá, preponderantemente, em um portfólio de CRIs. Os **juros e correção monetária** recebidos, pelo FII Master, servirão para compor o lucro caixa e, consequentemente, os **rendimentos** pagos mensalmente aos investidores, enquanto as **amortizações** serão utilizadas no aporte para o desenvolvimento de **ativos de equity (hotéis)**.



### Composição Esperada do Portfólio - 1º ano

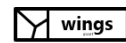


Valores em milhões de reais.

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

Inicialmente o FII Master alocará os recursos provenientes da Oferta, preponderantemente, em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), e à medida que essas operações forem gerando resultados, os juros e correção monetária recebidos, pelo FII Master, servirão para compor o lucro caixa e, consecutivamente, os rendimentos pagos aos investidores, enquanto as amortizações serão utilizadas no aporte para o desenvolvimento de ativos de equity (hotéis). A estratégia visa manter um fluxo de distribuição de rendimentos no curto prazo, à medida que há o desenvolvimento do hotel, que até o final do período de investimento, deverá ser desinvestido para que haja a liquidação e o encerramento do FII Master.

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO – Crédito (CRI)



A Gestão possui preferência por CRIs com lastro pulverizado e/ou garantia em carteira de recebíveis de projetos imobiliários, sendo os principais ativos analisados:

#### Incorporações



#### Loteamentos



#### ESTRUTURA DE ANÁLISE DA OPERAÇÃO

- ➔ ANÁLISE DO EMPREENDIMENTO
- ➔ ANÁLISE DO DEVEDOR
- ➔ ANÁLISE DOS MUTUÁRIOS
- ➔ DILIGÊNCIA JURÍDICA
- ➔ ANÁLISE DA CARTEIRA
- ➔ APROVAÇÃO EM COMITÊ



#### Robusta estrutura de garantias\*:

- ✓ Alienação Fiduciária do imóvel e das quotas da SPE desenvolvedora;
- ✓ Cessão Fiduciária do fluxo decorrente das vendas atuais e futuras;
- ✓ Aval dos sócios PF/PJ;
- ✓ Fundo de obra;
- ✓ Fundo de reserva; e
- ✓ LTV alvo inferior a 60%.

\*Exemplo de garantias habituais de mercado

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

A estratégia da carteira de crédito do Fundo é voltada para a aquisição de ativos com lastro pulverizado e/ou garantia em carteira de recebíveis de projetos imobiliários. Os principais ativos analisados incluem loteamentos e incorporações residenciais verticais e horizontais, sempre com garantias robustas, tais como: (i) alienação fiduciária de imóveis e/ou quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; (iv) fundos (exemplo: fundo de reserva, fundo de obras e fundo de despesas). Além disso, para a grande maioria das operações, a gestão busca um LTV inferior a 60%, ou seja, o valor do crédito cedido não pode ultrapassar 60% do valor dos ativos dado como garantia.

**ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO – Crédito (CRI)**

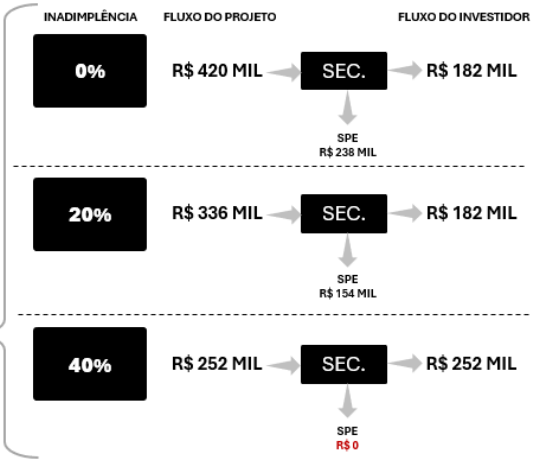


No modelo de crédito no qual a Gestão atua, o foco de atuação se dá, principalmente, para o **financiamento da conclusão das obras** de um projeto imobiliário residencial ou **antecipação de parte dos recebíveis** de um empreendimento com obras finalizadas.

**RETORNO MÉDIO ESPERADO** → **INFLAÇÃO + 14% a.a.**

EXEMPLO	
Detalhes do Ativo	Detalhes da Operação
Loteamento aberto	<b>Fluxo Mensal: R\$ 420 mil</b>
1.000 lotes (93% vendido)	Obras remanescentes: R\$ 13 milhões
R\$ 81.000,00 à vista	CRI: R\$ 13 milhões
180 parcelas de R\$ 450,00	Quantidade de parcelas: 120
VGv vendido: R\$ 75,3 milhões	<b>Valor das parcelas: R\$ 182 mil</b>
VGv total: R\$ 81,0 milhões	Taxa: IPCA + 12,00% a.a.

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofriram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.



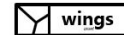
As operações de crédito investidas pelo Fundo são originadas, principalmente, para financiar parte das obras ou antecipar parte do fluxo de recebíveis futuros de empreendimentos imobiliários residenciais, e possuem um retorno médio esperado de inflação + 14,00% a.a.

A imagem acima ilustra a curva de pagamentos de uma operação de crédito, em que é possível mensurar a Razão de Fluxo Mensal (RFM), indicador que mede quanto o empreendimento gera de fluxo de caixa em relação ao valor devido ao investidor. Esse indicador funciona como um parâmetro de segurança, pois evidencia a capacidade do empreendimento honrar seus compromissos financeiros e promove margem de conforto para eventuais oscilações de fluxo. A gestão busca sempre uma RFM superior a 120%, assegurando que o projeto gere, no mínimo, 20% de receita acima do montante a ser pago ao FII Master, que é o credor da operação. No exemplo apresentado, o fluxo mensal do projeto é de R\$ 420 mil, desse total, R\$ 182 mil são destinados ao pagamento do FII Master e o restante repassado à SPE, resultando, neste exemplo, em uma RFM de 231%.




Em um cenário de inadimplência de 20%, a geração de caixa do projeto se torna R\$ 336 mil, o que continua sendo mais que o necessário para o pagamento de R\$ 182 mil ao Fundo e resulta em uma RFM de 184%.

Em um cenário hipotético de estresse com uma inadimplência de 40%, para algumas operações, é ativado um gatilho de segurança que direciona integralmente o fluxo da operação ao credor. Esse mecanismo permanece ativo até que o empreendimento volte a apresentar um nível saudável de inadimplência, de forma a preservar a solidez financeira da carteira e assegurar o equilíbrio entre retorno e risco das operações de crédito. Dessa forma, o Fundo mantém uma carteira de crédito equilibrada e resiliente, com mecanismos que privilegiam tanto a rentabilidade dos investidores quanto a sustentabilidade financeira dos empreendimentos financiados.

## TESE DE INVESTIMENTO - HOTÉIS

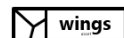


Grande oportunidade na região onde os empreendimentos serão desenvolvidos, dado três principais motivos:

HOSPITALIDADE	TURISMO	EXPERIÊNCIA
<p>Potencial de aumento no volume de turistas nos próximos anos</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baixa oferta hoteleira e residencial já para a demanda atual, especialmente para faixas de renda maiores;</li> <li>• Baixa oferta de serviços de qualidade restaurantes, lazer etc.;</li> <li>• Bandeiras hoteleiras de primeira linha interessadas em se estabelecer na região.</li> </ul>	<p>Potencial de crescimento para acompanhar a demanda</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Em 2024, o <b>parque nacional de Jeri</b> recebeu mais de <b>1,5M de visitantes</b>;</li> <li>• Em 2024, o <b>Consórcio Dunas</b> venceu o leilão de concessão do parque nacional de Jeri (<b>previsão de mais de R\$ 1B em investimentos em 30 anos</b>);</li> <li>• <b>Aeroporto local</b> em operação desde 2018.</li> </ul>	<p>Um dos melhores lugares do mundo para <b>kitesurfing</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Temperatura da água</b> entre 26-28°C;</li> <li>• Vento constante de 20-35 nós, <b>cross-onshore</b> e <b>temporada de 7 meses</b> por ano;</li> <li>• Costa muito extensa para prática de <b>downwind</b>;</li> <li>• Já abriga grandes competições mundiais: <b>PKRA e GKA</b>.</li> </ul> <p><small>Imagens meramente ilustrativas</small></p>

Fonte: Estudo Urban Systems, ILL - Valuation and Advisory Services e análise interna do Gestor.  
O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO.

## TESE DE INVESTIMENTO - HOTÉIS



O aeroporto, inaugurado em 2017, apresenta-se como vetor de crescimento e potencializa o desenvolvimento da região.



### OPERAÇÃO DO AEROPORTO

- Voos domésticos diretos diários de grandes destinos nacionais (~3h de voo de SP, por exemplo);
- Voos internacionais diretos estão previstos para serem iniciados.

### FACILIDADE DE ACESSO

- Aeroporto local aumentou a facilidade de acesso, tornando essa região um dos destinos turísticos mais acessíveis da costa do Nordeste do país:
  - Em 2024 Jericoacoara foi o 3º parque nacional mais visitado do país, com mais de 1,55 milhão de visitas registradas
  - Antes: 4:05h de carro desde Fortaleza
  - Agora: 25 minutos entre aeroporto e praia/Vila do Preá

Destino - Partindo de Guarulhos (SP)	Tempo total	Tempo de voo	Tempo de carro
Preá	3:50h	3:25h	25 min
Trancoso (BA)	3:10h	01:45h	1:25h
Península de Marau (BA)	04:45h	01:50h	2:55h
Barra Grande (PI)	06:10h	04:55h	01:15h
Ithabela (SP)	4:05h	-	4:05h

Fonte: Estudo Urban Systems, ILL - Valuation and Advisory Services e análise interna do Gestor.  
\*Tempo estimado de voo após o início das operações internacionais do aeroporto, com base nos voos atuais partindo de Fortaleza (CE).  
O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO.

Os hotéis presentes no pipeline do Fundo serão desenvolvidos em uma localização estratégica, dentro do complexo Vila Carnaúba no estado do Ceará. A região se destaca pelo crescimento constante do turismo, pela excelência em hospitalidade e pela experiência única proporcionada aos visitantes. Reconhecida mundialmente como um dos melhores destinos para a prática de kitesurf, Jericoacoara atrai um público nacional e internacional em busca de experiências junto a natureza, esportes e exclusividade, consolidando-se como um dos polos turísticos mais promissores do país.

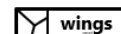
Outro fator que impulsiona o desenvolvimento local é a facilidade de acesso. Desde a inauguração do Aeroporto Regional de Jericoacoara, em 2018, o fluxo de visitantes aumentou significativamente, tornando a região um dos destinos mais acessíveis e desejados da costa nordestina. Essa combinação de infraestrutura, potencial turístico e marca hoteleira de padrão internacional posiciona o empreendimento como um ativo de alto valor estratégico e forte capacidade de valorização no longo prazo.

## Pipeline & Viabilidade

Conforme definido pela Política de Investimentos do Fundo e nos termos do Prospecto, com os recursos da Oferta o Fundo investirá em Cotas Seniores da primeira emissão da classe única do FII Master.

Por sua vez, conforme definido pela política de investimentos do FII Master, os recursos captados pelo FII Master com o investimento pelo Fundo serão investidos em Ativos Imobiliários que forem aprovados no processo de investimento do Gestor e Administrador. Até que o valor seja alocado em Ativos Imobiliários, os recursos ficam investidos em Ativos de Renda Fixa.

**PIPELINE DO FII MASTER**



**Pipeline de Crédito**

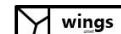
Os ativos de crédito do pipeline propositivo são representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) destinados ao financiamento de obras ou antecipação de recebíveis de projetos residenciais de primeira e segunda moradia.

<b>Ticket total: R\$ 275,25 milhões</b>	<b>Taxa de Juros média IPCA+: 14,48%</b>	<b>Taxa de Juros média CDI+: 5,15%</b>	<b>LTV média: 54%</b>	<b>Duration média: 3,18</b>								
Nº	Segmento	Cidade	UF	Indexador	Spread (a.a.)	Duration (anos)	Obras	Vendas	LTV	Garantias <sup>1</sup>	Volume (R\$)	
1	Incorporação Horizontal Residencial	Goiania	GO	IPCA	12,00%	2,25	25%	71%	56%	AFI, AFQ, CF, FR, FO, Aval	25.000.000	
2	Incorporação Vertical Residencial	Bragança Paulista	SP	CDI	5,00%	3,20	43%	72%	66%	AFI, AFQ, CF, FR, FO, Aval	27.500.000	
3	Incorporação Vertical Residencial	Indaiatuba	SP	CDI	5,00%	3,80	15%	52%	55%	AFI, AFQ, CF, FR, FO, Aval	26.750.000	
4	Incorporação Vertical Residencial	Campo Grande	MS	IPCA	16,00%	3,10	16%	46%	54%	AFI, AFQ, CF, FR, FO, Aval	28.000.000	
5	Incorporação Vertical Residencial	São Paulo	SP	IPCA	15,00%	3,10	15%	40%	48%	AFI, AFQ, CF, FR, FO, Aval	28.500.000	
6	Incorporação Vertical Residencial	Cuiabá	MT	IPCA	12,66%	2,90	15%	86%	57%	AFI, AFC, AFQ, CF, FR, FO, Aval	25.000.000	
7	Incorporação Vertical Residencial	Porto Velho	RO	IPCA	16,25%	2,30	43%	67%	53%	AFI, AFC, AFQ, CF, FR, FO, Aval	16.000.000	
8	Loteamento Aberto	Santarém	PA	IPCA	15,66%	3,80	19%	57%	53%	AFQ, CF, FR, FO, Aval	27.500.000	
9	Loteamento Aberto	Quixadá & Maranguape	CE	IPCA	14,00%	4,30	15%	59%	44%	AFQ, CF, FR, FO, Aval	25.000.000	
10	Incorporação Vertical Residencial	Florianópolis	SC	CDI	5,95%	2,90	10%	40%	51%	AFI, AFQ, CF, FR, FO, Aval	25.000.000	
11	Incorporação Vertical Residencial	Santo André	SP	CDI	4,50%	2,90	14%	65%	52%	AFI, AFQ, CF, FR, FO, Aval	20.000.000	
						<b>IPCA+</b>	<b>14,48%</b>	<b>3,18</b>				<b>175.000.000</b>
						<b>CDI+</b>	<b>5,15%</b>	<b>3,22</b>				<b>100.250.000</b>

Legenda: FR: Fundo de Reserva; FO: Fundo de Obras; FD: Fundo de Despesa; AFQ: Alienação Fiduciária de Quotas; AF: Alienação Fiduciária de Imóveis; CF: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Fonte: Gestor. NÃO CRIAR O ERRO. O ERRO ACIMA NÃO É GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORÇADOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA. O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS ORÇADOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, ANDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA. A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MENOS OU GARANTIA AOS INVESTIDORES.

**PIPELINE DO FII MASTER**



**Pipeline de Equity**

Os ativos de equity do pipeline propositivo são representados por participações societárias com o objetivo de desenvolver dois projetos hoteleiros dentro do complexo Vila Carnaúba.

Nº	Projeto	Exposição (R\$) <sup>1</sup>	TIR Nominal <sup>1</sup>	TIR Real <sup>1</sup>
1	Hotel Anantara	103.597.635	30,09% a.a.	23,18% a.a.
2	Hotel Accor	14.048.052	26,82% a.a.	20,08% a.a.



Imagens meramente ilustrativas do Projeto Anantara.

Fonte: Gestor. <sup>1</sup>Conforme análise de viabilidade econômica dos referidos projetos.

O pipeline proposto da oferta do FII Master é composto por 13 ativos, sendo 11 CRIs voltados ao financiamento de obras ou à antecipação de recebíveis, e duas participações societárias destinadas ao desenvolvimento de projetos hoteleiros dentro do complexo Villa Carnaúba. Conforme mencionado anteriormente, inicialmente, o Fundo investirá preponderantemente em operações de Crédito, e preponderantemente com as amortizações a serem recebidas mensalmente por essas operações, além do *excess spread* entre a remuneração dos CRIs e o Rendimento Prioritário, o recurso será destinado para realizar aportes no desenvolvimento das operações hoteleiras.

O lastro dos CRIs está diversificado entre os segmentos de incorporação (9 ativos), e urbanismo (2 ativos), distribuídos em diversas localidades, com concentração nos estados de São Paulo,

Mato Grosso do Sul e Pará. As taxas médias de juros do pipeline de crédito proposto são de parte IPCA+ 14,48% a.a. e parte CDI+ 5,15% a.a., LTV médio de 54% e *duration* média de 3,18 anos.

**PIPELINE DO FII MASTER**



**Pipeline de Equity**

**Vila Carnaúba & Anantara Resort**

O **Vila Carnaúba** é um condomínio de alto padrão localizado na Praia do Preá, no Ceará, a cerca de 15 minutos do aeroporto de Jericoacoara. Este projeto inovador ocupa uma área de 516 mil metros quadrados, sendo planejado para atender a um público que busca exclusividade e um estilo de vida tranquilo, com um toque de sofisticação. As casas variam de 170 m<sup>2</sup> a 384 m<sup>2</sup>, com designs exclusivos criados pelo arquiteto Miguel Pinto Guimarães, com opções que incluem 2 a 4 suítes.

A primeira parte do condomínio, que abrange parte dos lotes e algumas áreas comuns, foi entregue em 2024. Além disso, a construção do **Anantara Resort**, que será um dos primeiros da rede na América do Sul, deve ser iniciada ainda em 2025, prometendo ser um marco de luxo na região.

O projeto já gerou aproximadamente 2.000 empregos, com 500 vagas diretas e 1.500 indiretas, impulsionando positivamente a economia local.



**516.000 m<sup>2</sup>**  
Área total

**220.469 m<sup>2</sup>**  
Área residencial

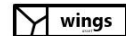
**400 m**  
Frente-praia

**231**  
Lotes residenciais

Imagem meramente ilustrativa

Fonte: Gestor  
Na análise de viabilidade econômica dos referidos projetos, não foi considerada a atualização monetária (inflação) sobre o fluxo projetado de receitas dos empreendimentos hoteleiros.

**PIPELINE DO FII MASTER**



**Pipeline de Equity**

**Anantara Resort**

A marca Anantara é parte do segmento de ultra luxo do grupo Minor, com 60 hotéis distribuídos em 25 países.



**Hotel & Amenities**

- 34 Bangalôs & 36 Suítes
- Bangalô Presidencial
- Specialty Bar
- Spa Anantara
- Restaurante
- Kite Club
- Sunset Club & Lagoa
- Quadras Esportivas
- Parque Kids

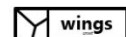
**Masterplan Anantara**



Imagem meramente ilustrativa

Fonte: Gestor  
Na análise de viabilidade econômica dos referidos projetos, não foi considerada a atualização monetária (inflação) sobre o fluxo projetado de receitas dos empreendimentos hoteleiros.

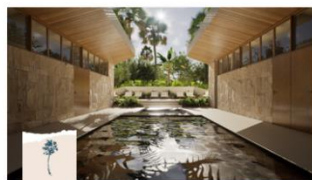
**PIPELINE DO FII MASTER**



**Pipeline de Equity**



Bangalôs



Spa



Bangalô Presidencial



Suítes



Sede Hotel

**PIPELINE DO FII MASTER**

**Composição da Cota Subordinada**

O Grupo Carnáuba integralizará terrenos não correlacionados aos empreendimentos hoteleiros e receberá em troca cotas subordinadas do FII Master.



Valor de Laudo: **R\$ 92,50 milhões**

Área dos terrenos **3.373.839 m<sup>2</sup>**

menos de **20 km** da Vila de Jericoacoara

**HIGHLIGHTS**

**WINGS RENDA IMOBILIÁRIA**

Fundo de crédito em que o FII Feeder possui rentabilidade total esperada de:


**IPCA + 10,50% a.a.<sup>1</sup>**

Acumulado na cota patrimonial      Rendimento isento<sup>2</sup> pago mensalmente<sup>3</sup>

+ Possibilidade de Rentabilidade Adicional


**EXCESS SPREAD**

IPCA + 14,48%



Rentabilidade CRIs

IPCA + 10,26%<sup>3</sup>




Rendimento Prioritário - Cota Sênior

**Subordinação Inicial**

■ Cota Subordinada (colchão de segurança) ■ Cota Sênior

**Opção de venda (put) dos imóveis**

**AQUISIÇÃO**



O FII Master possui uma opção de venda (put) contra o Grupo Carnáuba (cotista subordinado) que obriga o cotista subordinado a recomprar, total ou parcialmente, os Imóveis do FII Master, pelo valor necessário à quitação integral das Cotas Seniores.

<sup>1</sup>Expectativa de taxa interna de retorno do cotista do FII Feeder líquida de custos. <sup>2</sup>Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/2023), são isentas de IIR nos rendimentos distribuídos. <sup>3</sup>Parcela mensal referente a 10,26% a.a., incidente sobre o patrimônio da Cota Sênior excluindo a remarcação inicial.

## Viabilidade Financeira

### Premissas

#### Metodologia

A metodologia aplicada na análise tem como premissa que a alocação dos recursos, pelo FII Master, em Ativos Imobiliários, apresentará rentabilidade vinculada ao Pipeline Indicativo de oportunidades mapeado pelo Gestor. Sendo assim, considera-se que os rendimentos dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa deduzidos das despesas do FII Master serão distribuídos mensalmente aos cotistas.

#### Data Base

A data base do presente Estudo de Viabilidade é de 23/10/2025.

Admitiu-se no presente Estudo de Viabilidade que o Gestor levará até 6 meses para a conclusão do processo de investimento em Ativos Alvo, sendo mais de 95% do processo concluído em até 3 meses. Destaca-se

Prazo para investimento em Ativos Alvo

que o referido prazo pode se estender, uma vez que não há quaisquer garantias quanto à disponibilidade no mercado de transações elegíveis ao fundo, ficando tais alocações a critério exclusivo do Gestor, respeitando a Política de Investimentos adotada pelo FII Master prevista no seu regulamento.

Horizonte de Investimentos

O horizonte de investimentos considerado na presente simulação é de 5 anos, prorrogáveis por até 2 anos adicionais a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento.

Receitas

Compreende os rendimentos auferidos tanto pelos Ativos de Renda Fixa (operações compromissadas e/ou fundos de zeragem) quanto pelos Ativos Imobiliários (CRI e Equity) do FII Master. No caso de participações societárias, considera-se como rendimentos a distribuição de dividendos por parte das sociedades investidas e/ou o lucro decorrente da venda dos ativos.

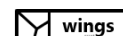
Despesas

Todos os custos e despesas incorridos pelo FII Master para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento e no Prospecto.

### Projeções e Conclusão

A partir do Fluxo de Caixa projetado com os investimentos previstos para o Pipeline Indicativo em análise, bem como com os resultados descontados das despesas do FII Master para os próximos 7 anos, chegou-se à projeção de rendimento esperado e cota patrimonial esperada que, em conjunto, compõem o retorno total ao investidor das Cotas Seniores A do Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Master (incluindo, dentre tais investidores, o Fundo).

### ESTUDO DE VIABILIDADE<sup>1</sup>



FLUXO DE CAIXA	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	...	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Captação Total Líquida <sup>2</sup>	354,81	0,00	0,00	0,00	...	354,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Alocação de Recursos <sup>2</sup>	-227,86	-109,99	-17,74	-1,58	...	-375,01	-25,22	-7,79	-27,19	-30,95	-8,86	-11,81
Crédito (CRI) <sup>2</sup>	-124,18	-109,99	-17,74	0,00	...	-241,92	20,00	10,00	-20,00	-20,00	0,00	-10,00
Terreno <sup>2</sup>	-92,50	0,00	0,00	0,00	...	-92,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equity <sup>2</sup>	-11,17	0,00	0,00	-1,58	...	-40,59	-45,22	-17,79	-7,19	-10,95	-8,86	-1,81
<b>1. Entradas Operacionais<sup>2</sup></b>	<b>3,01</b>	<b>3,60</b>	<b>3,55</b>	<b>3,69</b>	...	<b>40,20</b>	<b>36,62</b>	<b>41,82</b>	<b>48,29</b>	<b>54,08</b>	<b>50,21</b>	<b>340,84</b>
1.1 Crédito <sup>2</sup>	1,78	3,43	3,53	3,65	...	38,27	36,09	30,44	32,62	34,57	24,45	8,94
1.2 Equity <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	...	0,00	0,00	10,68	15,02	18,70	24,22	331,61
1.3 Zeragem <sup>2</sup>	1,23	0,17	0,02	0,04	...	1,93	0,53	0,70	0,64	0,82	1,55	0,29
<b>2. Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-0,25</b>	<b>-0,28</b>	<b>-0,28</b>	<b>-0,28</b>	...	<b>-3,33</b>	<b>-3,48</b>	<b>-3,63</b>	<b>-3,84</b>	<b>-4,10</b>	<b>-3,93</b>	<b>-3,16</b>
<b>3. Resultado - Caixa<sup>2</sup></b>	<b>2,76</b>	<b>3,32</b>	<b>3,28</b>	<b>3,41</b>	...	<b>36,87</b>	<b>33,14</b>	<b>38,19</b>	<b>44,45</b>	<b>49,98</b>	<b>46,28</b>	<b>337,68</b>
<b>3.1 Resultado Caixa por Cota Sênior</b>	<b>0,99</b>	<b>1,20</b>	<b>1,18</b>	<b>1,23</b>	...	<b>13,28</b>	<b>11,94</b>	<b>13,76</b>	<b>16,02</b>	<b>18,01</b>	<b>16,68</b>	<b>121,69</b>
<b>Resultados Cota Sênior</b>	...											
<b>4. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos<sup>2</sup></b>	<b>11,52</b>	<b>3,31</b>	<b>3,16</b>	<b>3,34</b>	...	<b>47,68</b>	<b>42,50</b>	<b>46,26</b>	<b>51,21</b>	<b>57,54</b>	<b>51,05</b>	<b>41,52</b>
4.1 Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	4,15	1,19	1,14	1,20	...	17,18	15,32	16,67	18,46	20,74	18,40	14,96
4.2 Rentabilidade Total	4,15%	1,19%	1,13%	1,19%	...	17,82%	15,37%	16,01%	16,82%	17,82%	16,67%	17,65%
<b>5. Rendimento Distribuído<sup>2</sup></b>	<b>2,27</b>	<b>2,28</b>	<b>2,28</b>	<b>2,29</b>	...	<b>27,73</b>	<b>28,97</b>	<b>30,35</b>	<b>32,09</b>	<b>34,20</b>	<b>32,28</b>	<b>152,15</b>
5.1 Distribuição por cota	0,82	0,82	0,82	0,83	...	9,99	10,44	10,94	11,56	12,32	11,63	54,83
5.2 Dividend Yield	0,82%	0,82%	0,82%	0,82%	...	10,26%	10,26%	10,26%	10,26%	10,26%	10,26%	75,07%
<b>6. Resultado Acumulado no período<sup>2</sup></b>	<b>9,26</b>	<b>1,03</b>	<b>0,88</b>	<b>1,05</b>	...	<b>19,96</b>	<b>13,52</b>	<b>15,91</b>	<b>19,12</b>	<b>23,34</b>	<b>18,77</b>	<b>-110,64</b>
6.1 Resultado acumulado no período por cota	3,34	0,37	0,32	0,38	...	7,19	4,87	5,73	6,89	8,41	6,77	-39,87
<b>7. Resultado Acumulado não distribuído<sup>2</sup></b>	<b>9,26</b>	<b>10,29</b>	<b>11,17</b>	<b>12,22</b>	...	<b>19,96</b>	<b>33,48</b>	<b>49,39</b>	<b>68,52</b>	<b>91,86</b>	<b>110,64</b>	<b>0,00</b>
7.1 Resultado Acumulado não distribuído por cota	3,34	3,71	4,02	4,40	...	7,19	12,07	17,80	24,69	33,10	39,87	0,00
<b>8. Amortização</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	...	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>88,72</b>	<b>188,78</b>
8.1 Amortização por cota	0,00	0,00	0,00	0,00	...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31,97	68,03
<b>9. Patrimônio</b>	<b>286,76</b>	<b>287,79</b>	<b>288,67</b>	<b>289,72</b>	...	<b>297,46</b>	<b>310,98</b>	<b>326,89</b>	<b>346,02</b>	<b>369,36</b>	<b>299,41</b>	<b>0,00</b>
9.1 Patrimônio por cota	103,34	103,71	104,02	104,40	...	107,19	112,07	117,80	124,69	133,10	107,90	0,00

<sup>1</sup>Referente ao FII Master. Valores em milhões de reais.  
<sup>2</sup>O estudo de viabilidade do fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte do administrador, do gestor ou do fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida. O estudo de viabilidade foi elaborado pelo gestor e pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor da oferta. Qualquer rentabilidade prevista neste material não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, ou suposto de rentabilidade futura ou de benefício de risco aos cotistas. A gestora foi responsável pela elaboração do estudo de viabilidade apresentado, a qual é embasada em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pela própria gestora. Estes dados, inclusive os da tabela acima, podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o fundo atua.  
 Fonte: Gestor.

A viabilidade financeira de uma captação de recursos para um fundo imobiliário está diretamente ligada com a capacidade do Gestor de investir tais recursos, sempre respeitando a política de investimentos do fundo, bem como seu perfil de risco. A projeção do Gestor é de investimento, pelo FII Master, de mais de 95% dos recursos nos 3 (três) primeiros meses após a liquidação da Oferta. Todos os custos relativos à primeira emissão de cotas do Fundo serão arcados pela Cota Subordinada do FII Master.

As premissas adotadas neste Estudo de Viabilidade representam mera expectativa de rentabilidade do Fundo com base nos rendimentos do FII Master. O Estudo de Viabilidade não pretende estimar qualquer valorização no preço de mercado da cota do Fundo. Tal Estudo de Viabilidade não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento no Fundo. **Para maiores informações sobre a discricionariedade do Gestor, veja o item “Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador” da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.**

Os modelos construídos e os potenciais ativos em negociação permitem inferir que é viável a expectativa de obtenção de um nível sustentável de retornos totais pelas cotas da classe única do Fundo ao longo dos próximos anos.

DocuSigned by  
**Livia Lemos Maia**  
Assinado por: LIVIA LEMOS MAIA 0310083000  
CPF: 031.558.551-00  
Data e Hora da Assinatura: 23/10/2025 20:57:10 BRT  
O: WINGS ASSET  
C: BR  
Empresa: AC SOLUTUM MAIA V5

Goiânia, 23 de outubro de 2025

DocuSigned by  
**Pedro Ernesto Bragança Bites Leão**  
Assinado por: PEDRO ERNESTO BRAGANÇA BITES LEÃO 01889708194  
CPF: 018.897.081-94  
Data e Hora da Assinatura: 23/10/2025 19:58:20 BRT  
O: WINGS ASSET  
C: BR  
Empresa: AC SOLUTUM MAIA V5

---

**WINGS ASSET**

*Neste ato, devidamente representada nos termos de seu Contrato Social, por*

**Livia Lemos Maia**  
**CPF/MF: 031.558.551-00**

**e**

**Pedro Ernesto Bragança Bites Leão**  
**CPF/MF: 018.897.081-94**

## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 4E3F6EB2-4C2D-4392-84C6-623FB7D2E420	Status: Concluído
Assunto: Complete com o Docusign: Wings - Estudo de Viabilidade - 1ª Emissão_v3 - versão limpa.docx	
Envelope fonte:	
Documentar páginas: 16	Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5	Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado	Remetente do envelope:
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado	Karina Rodrigues
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília	AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
	PINHEIROS
	SP, SP 05426-100
	Karina.Rodrigues@cesconbarrieu.com.br
	Endereço IP: 2804:14c:5be3:9

## Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Karina Rodrigues	Local: DocuSign
23/10/2025 19:37:20	Karina.Rodrigues@cesconbarrieu.com.br	


## Eventos do signatário

Livia Lemos Maia  
 ID: 031.558.551-00  
 Cargo do Signatário: Representante  
 diretoria@tgcore.com.br  
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil  
 Emissor: AC SOLUTI Multipla v5  
 CPF do signatário: 03155855100  
 Cargo do Signatário: Representante  
 Assunto: CN=LIVIA LEMOS MAIA:03155855100

## Assinatura

DocuSigned by:  
  
 E41D7EF5CD1840E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 163.116.230.143

### Política de certificado:

[1]Certificate Policy:  
 Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.38  
 [1,1]Policy Qualifier Info:  
 Policy Qualifier Id=CPS  
 Qualifier:  
<http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf>

## Registro de hora e data

Enviado: 23/10/2025 19:39:14  
 Reenviado: 23/10/2025 19:58:40  
 Reenviado: 23/10/2025 20:25:44  
 Reenviado: 23/10/2025 20:44:26  
 Visualizado: 23/10/2025 20:47:41  
 Assinado: 23/10/2025 20:57:17

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 23/10/2025 20:47:41  
 ID: 6ff26820-3b75-4a45-a875-a4e8374868b5

Pedro Ernesto Bragança Bites Leão  
 ID: 018.897.081-94

Cargo do Signatário: Representante  
 diretoria@tgcore.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil  
 Emissor: AC SOLUTI Multipla v5  
 CPF do signatário: 01889708194  
 Cargo do Signatário: Representante  
 Assunto: CN=PEDRO ERNESTO BRAGANCA BITES LEAO:01889708194

Assinado por:  
  
 E41D7EF5CD1840E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 163.116.228.139

### Política de certificado:

[1]Certificate Policy:  
 Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.38  
 [1,1]Policy Qualifier Info:  
 Policy Qualifier Id=CPS  
 Qualifier:  
<http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf>

Enviado: 23/10/2025 19:39:14  
 Visualizado: 23/10/2025 19:49:55  
 Assinado: 23/10/2025 19:58:25

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 23/10/2025 19:49:55  
 ID: 2b567039-bde0-49b7-929c-24bd43854b1a

<b>Eventos do signatário presencial</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de entrega do editor</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Evento de entrega do agente</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de entrega intermediários</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de entrega certificados</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de cópia</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos com testemunhas</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos do tabelião</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	23/10/2025 19:39:15
Envelope atualizado	Segurança verificada	23/10/2025 20:44:25
Entrega certificada	Segurança verificada	23/10/2025 19:49:55
Assinatura concluída	Segurança verificada	23/10/2025 19:58:25
Concluído	Segurança verificada	23/10/2025 20:57:20
<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Cescon Barriou Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact Cescon Barrieu Advogados:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [rafael.alves@cesconbarrieu.com.br](mailto:rafael.alves@cesconbarrieu.com.br)

### **To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [rafael.alves@cesconbarrieu.com.br](mailto:rafael.alves@cesconbarrieu.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [rafael.alves@cesconbarrieu.com.br](mailto:rafael.alves@cesconbarrieu.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

### **To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [rafael.alves@cesconbarrieu.com.br](mailto:rafael.alves@cesconbarrieu.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### ANEXO III

---

#### INFORME ANUAL DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Informe Anual - FII

<b>Nome do Fundo/Classe:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA	<b>CNPJ do Fundo/Classe:</b>	62.739.410/0001-06
<b>Data de Funcionamento:</b>	23/10/2025	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BR0PJXCTF006	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	2.775.000,00
<b>Fundo/Classe Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Classificação:</b> Multiestratégia <b>Subclassificação:</b> Não possui subclassificação <b>Gestão:</b> Ativa <b>Segmento de Atuação:</b> Multicategoria	<b>Prazo de Duração:</b>	Determinado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>	23/10/2030	<b>Encerramento do exercício social:</b>	30/06
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa e MBO	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA e CETIP
<b>Nome do Administrador:</b>	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	02.332.886/0001-04
<b>Endereço:</b>	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andares- LEBLON- RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	<b>Telefones:</b>	(11) 3027-2237
<b>Site:</b>	www.xpi.com.br	<b>E-mail:</b>	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
<b>Competência:</b>	12/2026		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: WINGS ASSET LTDA	54.48.2.2/06/0-00	Rua 72,n.º 325, QUADRAC14 LOTE 10/13 SALA 1207 EDIF TREND OFFICE HOME, JD GOIAS, GOIÂNIA/GO CEP 74.805-480	(62) 3773-1500
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKE 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços':</b>			

	Não possui informação apresentada.		
<b>2.</b>	<b>Investimentos FII</b>		
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>		
	Não possui informação apresentada.		
<b>3.</b>	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>		
	N/A		
<b>4.</b>	<b>Análise do administrador sobre:</b>		
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>		
	N/A		
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>		
	N/A		
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	N/A		
<b>5.</b>	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	
	Não possui informação apresentada.		<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>		
	N/A		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	N/A		
<b>10.</b>	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.2	<b>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.</b>		
	Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.3	<b>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.</b>		
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		

	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital “click through”, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.					
<b>11.</b>	<b>Remuneração do Administrador</b>					
<b>11.1</b>	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>					
	Taxa de Administração: a Administradora sempre fará jus a uma remuneração fixa mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), pelos serviços de administração, controladoria e custódia. A Taxa de Administração será atualizada com periodicidade anual, baseada na variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Sobre a Taxa de Administração, serão acrescidos os impostos incidentes, ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF. A taxa máxima de custódia e a Taxa de Escrituração estão incluídas na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe a título desta Taxa Máxima de Custódia e da Taxa de Escrituração serão deduzidos daqueles devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante e ao Escriturador. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e serão pagas por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos neste anexo ao Regulamento.					
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>			
	0,00	0,00%	0,00%			
<b>12.</b>	<b>Governança</b>					
<b>12.1</b>	<b>Representante(s) de cotistas</b>					
	Não possui informação apresentada.					
<b>12.2</b>	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>					
	<b>Nome:</b>	Lizandro Sommer Arnoni	<b>Idade:</b>	50		
	<b>Profissão:</b>	Administrador	<b>CPF:</b>	279.902.288-07		
	<b>E-mail:</b>	Juridico.regulatorio@xpi.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Administração de Empresas		
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	29/09/2021		
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
	<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
	XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária		
	BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria		
	<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
	<b>Evento</b>		<b>Descrição</b>			
	<b>Qualquer condenação criminal</b>		Não			
	<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>		Não			
<b>13.</b>	<b>Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
	<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>

	Até 5% das cotas				
	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%				
<b>14.</b>	<b>Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>				
Não possui informação apresentada.					
<b>15.</b>	<b>Política de divulgação de informações</b>				
15.1	<b>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.</b>				
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador ( <a href="http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/">www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/</a> ) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").				
15.2	<b>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.</b>				
	O Fundo não possui política de negociação de cotas.				
15.3	<b>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.</b>				
	A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor <a href="https://www.wingsasset.com.br/">https://www.wingsasset.com.br/</a>				
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>				
	N/A.				
<b>16.</b>	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>				
	O fundo não possui previsão de chamada de capital.				

## 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
----	---



#### ANEXO IV

---

#### PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

### PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva ("Procuração"), [*NOME*], [*nacionalidade*], [*profissão*], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {OU} [*RAZÃO SOCIAL*], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] ("OUTORGANTE"), na qualidade de cotista do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 62.739.410/0001-06 ("Fundo"), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora") e gerido pela **WINGS ASSET LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 54.482.206/0001-24 ("Gestora"), nomeia e constitui [•] ("OUTORGADO"), como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para isoladamente e em nome do OUTORGANTE:

(1) representar e votar em nome do OUTORGANTE, enquanto cotista da classe única de cotas do Fundo, na assembleia geral de cotistas ("Assembleia de Conflito de Interesses"), seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR**:

(a) sobre a orientação de voto na assembleia de conflito de interesses do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.683.216/0001-56 ("Fundo Master") que deliberará sobre a possibilidade de:

- (i) aquisição e/ou alienação, direta ou indiretamente, pelo Fundo Master, dos ativos devidamente descritos no Anexo I ao presente instrumento ("Ativos Alvo do Fundo Master"), cujo vendedor/alienante e/ou comprador/adquirente seja considerado Pessoa Ligada (conforme abaixo definida) à Wings, à Flow City Brasil Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.733.455/0001-01 ("Flow City Brasil") e/ou à Flow Services Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.354.073/0001-08 ("Flow Services") e, em conjunto com a Flow City, o "Grupo Carnaúba", bem como a veículos de investimentos por eles geridos ou sob sua consultoria imobiliária, assim como a realização de aportes/investimentos em relação a tais ativos;
- (ii) aquisição e/ou alienação, pelo Fundo Master, de Ativos Imobiliários (conforme definidos no regulamento do Fundo Master), Outros Ativos (conforme definidos no regulamento do Fundo Master) e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos no regulamento do Fundo Master), não elencados no item "i" e não caracterizados como Imóveis, conforme definido no regulamento do Fundo Master, ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas ou veículos de investimento por elas geridos ou administrados) bem como adquirir e/ou alienar Ativos

Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, do Fundo Master, não elencados no item “i” e não caracterizados como imóveis, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima (“Ativos Financeiros Conflitados do Fundo Master” e, quando em conjunto com os Ativos Alvo do Fundo Master, simplesmente “Ativos Conflitados do Fundo Master”), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo Master, desde que observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos (“Critérios de Elegibilidade”), tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”);

**(iii)** contratação, pelo Fundo Master, de Pessoas Ligadas, sobretudo controladoras, coligadas, subsidiárias e controladas da **TRINUS CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.009.700/0001-17 (“Trinus CO S.A.”); da **AVENIR CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 38.274.216/0001-18 (“Avenir CO S.A.”) ou do Grupo Carnaúba, para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos especificados neste instrumento, relativos aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros Conflitados do Fundo Master, seja mediante a contratação direta pelo Fundo Master, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo Master, nas quais a classe do Fundo Master detenha participação societária ou em que a classe do Fundo Master invista por meio de operações financeiras, desde que atendidos os critérios de elegibilidade descritos neste instrumento;

**(iv)** manifestação da aquiescência do Fundo, na qualidade de cotista da Classe Investida (conforme definido no Regulamento), quanto à permissão prévia para voto dos detentores de Cotas B que sejam sócios, diretores e empregados da Gestora, ou partes relacionadas à Gestora, bem como seus sócios, diretores e empregados, em quaisquer assembleias de cotistas do Fundo Master, nos termos do Art. 78, §1º, II da parte geral da Resolução CVM 175, com exceção de matérias que possam configurar potencial conflito de interesses; observado que, nos termos do item I.1. da Seção F – Assembleia de Cotistas do Regulamento do Fundo Master, a orientação de voto a ser proferido pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias de cotistas da Classe Investida (conforme definido no Regulamento) que deliberarem a aprovação de determinados atos na Classe Investida do Fundo devem ser deliberados previamente pelos Cotistas do Fundo.

**(b)** aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos-Alvo (conforme definidos no Regulamento do Fundo) e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento do Fundo), ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas ou veículos de investimento por elas geridos ou administrados) bem como adquirir e/ou alienar Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, do Fundo, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima (“Ativos Financeiros Conflitados do Fundo”, quando em conjunto com os Ativos Conflitados do Fundo Master, simplesmente “Ativos Conflitados”), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os Critérios de Elegibilidade, tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

**(c)** contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas, sobretudo controladoras, coligadas, subsidiárias e controladas da Trinus CO S.A., da Avenir CO S.A ou do Grupo Carnaúba, para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos especificados neste instrumento, relativos aos Ativos-Alvo e aos Ativos Financeiros, seja mediante a contratação direta pelo Fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo, nas quais a classe do Fundo detenha participação societária ou em que a classe do Fundo Master invista por meio de operações financeiras, desde que atendidos os critérios de elegibilidade descritos neste instrumento;

Para fins desta Procuração, considera-se como “Pessoas Ligadas”, nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, de eventual consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou de eventual consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens “(i)” e “(ii)” acima.

Os Ativos Financeiros Conflitados do Fundo Master podem compreender: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (b) Letras Hipotecárias (“LH”); (c) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (d) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (e) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo Master; (g) cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo Master; (h) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo Master; (i) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação em vigor; (j) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo Master; (k) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (l) operações compromissadas com lastro em títulos de renda fixa, públicos ou privados; (m) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe; (n) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (o) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo Master, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário.

Os Ativos Financeiros Conflitados do Fundo podem compreender: (a) CRI; (b) LH; (c) LCI; (d) LIG; (e) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; (f)

operações compromissadas com lastro em títulos de renda fixa, públicos ou privados; (g) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe; (h) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (i) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo Master, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário.

#### **a) Critérios de Elegibilidade**

Para os Ativos Financeiros Conflitados do Fundo Master e os Ativos Financeiros Conflitados do Fundo, conforme o caso, identificados na definição acima, deverão ser observados os seguintes critérios:

- (i) no momento da aquisição, ter prazo mínimo de vencimento não inferior a 01 (um) ano e deverão ter prazo máximo de 20 (vinte) anos, contados da data de aquisição pelo fundo.
- (ii) possuir previsão de remuneração:
  - (a) pós-fixada;
  - (b) pré-fixada; ou
  - (c) indexados:
    - (1) pela Taxa DI;
    - (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE");
    - (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); ou
    - (4) por outro índice oficial.
- (iii) o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;
- (iv) no caso de CRI, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (v) no caso de CRI, a aquisição, via mercado primário, de CRI que possuam partes relacionadas à Gestora na sua estruturação, será permitida desde que o custo máximo por operação, pago à referida parte relacionada, não exceda os seguintes percentuais:
  - (a) Operações que possuam percentual inferior a 25% (vinte e cinco por cento) de seu volume distribuído para o mercado: custo máximo de 2,00% (dois por cento) do volume total da operação;
  - e
  - (b) Operações que possuam percentual igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) de seu volume distribuído para o mercado: custo máximo de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) do volume total da operação.

Os custos acima mencionados referem-se somente aos serviços de estruturação, e não contemplam despesas com securitizadoras, due diligence, corretores, companhias hipotecárias, entre outros, sendo que os valores deverão ser verificados pela Gestora.

- (vi) no momento da aquisição, os ativos financeiros conflitados vinculados a imóveis em desenvolvimento não poderão apresentar atrasos superiores a 15% (quinze por cento) em relação ao respectivo cronograma de obras (orçado x realizado) conforme acompanhamento nos relatórios mensais enviados pela empresa servicer contratada do CRI;
- (vii) no momento da aquisição, o eventual lastro dos ativos financeiros conflitados não poderá apresentar inadimplência acumulada superior a 30% (trinta por cento) ou superior ao próprio índice de subordinação estabelecido nos respectivos documentos que formalizam a emissão de tais ativos financeiros conflitados;
- (viii) tendo em vista a classificação do fundo, per se, como investidor profissional, o investimento nos ativos financeiros conflitados está dispensado de obtenção de relatório e classificação de risco, conforme aplicável;
- (ix) os CRI deverão contar, obrigatoriamente, (i) com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando a, alienação fiduciária de imóveis, hipoteca de imóveis, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor; ou (ii) com aval ou fiança, constituída ou a ser constituída; sendo que, em ambos os casos; o valor das garantias deverá corresponder a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida (no momento da aquisição de tais ativos financeiros conflitados).

Tratando-se de investimento em cotas de fundos de investimento, deverá ser observado o seguinte critério: as cotas dos fundos de investimento adquiridas deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM.

#### **b) Contratação de Pessoas Ligadas**

Para a contratação de Pessoas Ligadas, sobretudo as subsidiárias e controladas da Trinus CO S.A., da Avenir CO S.A. ou do Grupo Carnáuba, para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos especificados abaixo, relativos aos ativos do fundo, seja mediante a contratação direta pelo fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pela classe do fundo, nas quais a classe do fundo detenha participação societária ou em que a classe do fundo invista por meio de operações financeiras:

- (i) a prestação de serviço deverá seguir preço justo, conforme levantamento no mercado, de empresas que prestem serviços e atividades semelhantes às das Pessoas Ligadas, sendo certo que os custos de tal contratação deverão estar inclusos nos custos das operações do fundo e/ou de seus ativos, dependendo do caso; e
- (ii) ser realizada due diligence periódica, do tipo *Know Your Partner* (KYP), com registro e arquivamento dos resultados encontrados, a fim de comprovar diligência por parte da Gestora.

Em que pese os critérios acima serem cumulativos para o investimento e/ou contratação em situações conflitadas, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável à situação conflitada em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pela classe.

Os serviços prestados por Pessoas Ligadas que poderão ser contratadas são:

- (i) Estruturação de Novos Negócios: inteligência de mercado, estruturação de operações financeiras, transação imobiliária e originação de novos negócios, assessoria jurídica na elaboração dos documentos da operação, bem como toda e qualquer atividade necessária para estruturação de novos ativos a serem adquiridos pelo Fundo.
  - (ii) Due Diligence: auditoria contábil, jurídica, técnica imobiliária, da carteira de recebíveis, de obras, realização da análise e avaliação de imóveis dados em garantia, avaliação de garantia, análise de crédito de clientes e despachantes em geral, bem como toda e qualquer atividade necessária para realização de auditoria prévia à aquisição de novos ativos pelo Fundo, de modo a subsidiar o processo de avaliação de tais ativos pelo Gestor;
  - (iii) Gestão Imobiliária: contabilidade, controladoria, administrativo-financeiro, assessoria jurídica, governança, gestão de carteira de recebíveis, suporte e relacionamento ao cliente, coordenação de vendas, intermediação imobiliária, serviço de cobrança, registro de garantias imobiliárias, gestão de locação, gestão de terceirizados, marketing, coordenação de mobília para apartamentos (FF&E) e administração de condomínios, hotéis e shoppings centers, bem como toda e qualquer atividade necessária para o monitoramento dos ativos investidos pelo Fundo;
  - (iv) Desenvolvimento Imobiliário: desenvolvimento de produtos imobiliários (loteamento, incorporação, condomínio fechados, shopping, etc), assessoria na elaboração de projetos e na obtenção das autorizações, permissões, alvarás e licenças de empreendimentos imobiliários, construção e gestão de obras, locação de máquinas e equipamentos para obras, bem como toda e qualquer atividade necessária à implantação dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo;
  - (v) Banking e Tecnologia: desenvolvimento de softwares, serviços tecnológicos, serviços financeiros por meio de aplicativo com módulo de banking, oferta de seguros imobiliários, e automação/robotização de processos das áreas de negócio imobiliários e empreendimentos, marketplace *real estate* que conecta oportunidades/possibilidades imobiliárias e de gestão aos desenvolvedores regionais;
- (2)** assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente;

(3) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) a (2) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

### **DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO**

A orientação de voto a ser proferido pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias de cotistas da Classe Investida (conforme definido no Regulamento) ou nas assembleias de Cotistas do Fundo, que deliberarem sobre a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses do Fundo ou da Classe Investida do Fundo, como a aquisição ou subscrição, pelo Fundo ou pela classe única de cotas do Fundo Master, de Ativos Conflitados, haja vista que tal situação é considerada um potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e, portanto, deve ser deliberada previamente pelos Cotistas do Fundo, e deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, por Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas do Fundo emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia de Conflito de Interesses será convocada pela Administradora do Fundo após o encerramento da Oferta do Fundo e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento da Oferta.

Adicionalmente, além das deliberações relativas aos Ativos Conflitados e da orientação de voto do Fundo no âmbito da Assembleia Geral de Conflito de Interesses do Fundo Master, será objeto de voto, inclusive, a possibilidade de manifestação da aquiescência do Fundo, quanto a permissão prévia para voto, para que os detentores de Cotas B que sejam sócios, diretores e empregados da Gestora, ou partes relacionadas à Gestora, bem como seus sócios, diretores e empregados, em quaisquer assembleias de cotistas do Fundo Master, nos termos do art. 78, §1º, II, da parte geral da Resolução CVM 175, com exceção de matérias que possam configurar potencial conflito de interesses.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.**

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos ao **OUTORGADO** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

### **ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

- a) A orientação de voto na Assembleia de Conflito de Interesses que deliberará sobre a possibilidade de aquisição e/ou alienação, direta ou indiretamente, pelo Fundo Master, dos ativos devidamente descritos no Anexo I ao presente instrumento ("Ativos Alvo do Fundo Master"), cujo vendedor/alienante e/ou comprador/adquirente seja considerado Pessoa Ligada (conforme abaixo definida) à Wings, à Flow City Brasil Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.733.455/0001-01 ("Flow City Brasil") e/ou à Flow Services Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.354.073/0001-08 ("Flow Services" e, em conjunto com a Flow City, o "Grupo Carnaúba"), bem como a veículos de investimentos por eles geridos ou sob sua consultoria imobiliária, assim como a realização de aportes/investimentos em relação a tais ativos;

**Favor**

**Contra**

**Abstenção**

- b) A orientação de voto na Assembleia de Conflito de Interesses, que deliberará sobre a possibilidade de aquisição e/ou alienação, pelo Fundo Master, de Ativos Imobiliários (conforme definidos no regulamento do Fundo Master), Outros Ativos (conforme definidos no regulamento do Fundo Master) e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos no regulamento do Fundo Master), não elencados no item "a" e não caracterizados como Imóveis, conforme definido no regulamento do Fundo Master, ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas ou veículos de investimento por elas geridos ou administrados) bem como adquirir e/ou alienar Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, do Fundo Master, não elencados no item "a" e não caracterizados como imóveis, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima ("Ativos Financeiros Conflitados do Fundo Master" e, quando em conjunto com os Ativos Alvo do Fundo Master, simplesmente "Ativos Conflitados do Fundo Master"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo Master, desde que observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("Critérios de Elegibilidade"), tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175");

**Favor**

**Contra**

**Abstenção**

- c) A orientação de voto na Assembleia de Conflito de Interesses, que deliberará sobre a possibilidade de contratação, pelo Fundo Master, de Pessoas Ligadas, sobretudo controladoras, coligadas, subsidiárias e controladas da **TRINUS CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.009.700/0001-17 ("Trinus CO S.A."), da **AVENIR CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 38.274.216/0001-18 ("Avenir CO S.A.") ou do Grupo Carnaúba, para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos da especificados neste instrumento, relativos aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros Conflitados do Fundo Master, seja mediante a contratação direta pelo Fundo Master, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo Master, nas quais a classe do Fundo

Master detenha participação societária ou em que a classe do Fundo Master invista por meio de operações financeiras, desde que atendidos os critérios de elegibilidade descritos neste instrumento:

**Favor**

**Contra**

**Abstenção**

- d) manifestação da aquiescência do Fundo, na qualidade de cotista da Classe Investida (conforme definido no Regulamento), quanto à permissão prévia para voto dos detentores de Cotas B que sejam sócios, diretores e empregados da Gestora, ou partes relacionadas à Gestora, bem como seus sócios, diretores e empregados, em quaisquer assembleias de cotistas do Fundo Master, nos termos do Art. 78, §1º, II da parte geral da Resolução CVM 175, com exceção de matérias que possam configurar potencial conflito de interesses; observado que, nos termos do item I.1. da Seção F – Assembleia de Cotistas do Regulamento do Fundo Master, a orientação de voto a ser proferido pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias de cotistas da Classe Investida (conforme definido no Regulamento) que deliberarem a aprovação de determinados atos na Classe Investida do Fundo devem ser deliberados previamente pelos Cotistas do Fundo:

**Favor**

**Contra**

**Abstenção**

- e) aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos-Alvo (conforme definidos no Regulamento do Fundo) e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento do Fundo), ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas ou veículos de investimento por elas geridos ou administrados) bem como adquirir e/ou alienar Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, do Fundo, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima ("Ativos Financeiros Conflitados do Fundo", quando em conjunto com os Ativos Conflitados do Fundo Master, simplesmente "Ativos Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os Critérios de Elegibilidade, tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175:

**Favor**

**Contra**

**Abstenção**

- f) contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas, sobretudo controladoras, coligadas, subsidiárias e controladas da Trinus CO S.A., da Avenir CO S.A ou do Grupo Carnáuba, para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos da especificados neste instrumento, relativos aos

Ativos-Alvo e aos Ativos Financeiros, seja mediante a contratação direta pelo Fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo, nas quais a classe do Fundo detenha participação societária ou em que a classe do Fundo Master invista por meio de operações financeiras, desde que atendidos os critérios de elegibilidade descritos neste instrumento:

Favor

Contra

Abstenção

### CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, à efetiva subscrição e integralização, pelo **OUTORGANTE**, de cotas do Fundo, de forma que o **OUTORGANTE** se torne cotista do Fundo.

### DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A) O **OUTORGANTE** declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do *"Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Feeder – Responsabilidade Limitada ("Prospecto")* e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B) A presente Procuração de Conflito de Interesses **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o **OUTORGANTE** tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; **(iii)** não é irrevogável e irretroatável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário às propostas objeto da Assembleia de Conflito de Interesses; **(v)** será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro.
- (C) A presente procuração é outorgada pelo **OUTORGANTE** ao **OUTORGADO**, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão, consultoria imobiliária e/ou custódia qualificada dos ativos do Fundo, tampouco é pessoa ligada à Administradora e/ou à Gestora e/ou ao Grupo Carnaúba.
- (D) De acordo com a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada ("Lei Geral de Proteção de Dados"), e com as demais instruções, normativos e decisões da Autoridade Nacional de Proteção de

Dados (“ANPD”), o **OUTORGANTE** declara ter ciência da necessidade da coleta das suas informações, inclusive dados pessoais na forma da Lei Geral de Proteção de Dados, e consente com o uso e tratamento de tais informações pelo **OUTORGADO**, conforme seja necessário com a exclusiva finalidade de permitir a devida representação e participação do **OUTORGANTE** na Assembleia de Conflito de Interesses, sendo permitida, inclusive, a sua disponibilização e compartilhamento junto à Administradora, à Gestora e/ou a qualquer autoridade que necessite acessar e/ou tratar tais informações em razão da Assembleia de Conflito de Interesses, sendo certo que, para todos os fins de direito, o tratamento de tais informações não configura qualquer infração à Lei Geral de Proteção de Dados ou à ANPD, e será realizado atendendo aos princípios e normas aplicáveis.

- (E) A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo **OUTORGANTE**, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o **OUTORGANTE** poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails [jur.fundosestruturados@xpi.com.br](mailto:jur.fundosestruturados@xpi.com.br) e [adm.fundos@xpi.com.br](mailto:adm.fundos@xpi.com.br), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses ou (2) de forma física (via original), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210).
- (F) É permitido o subestabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do **OUTORGADO**.
- (G) A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

[Local], [dia] de [mês] de 2025.

[nome do Investidor P.]

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

{OU}

---

[nome do Investidor PA]

## ANEXO I À PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

- a) Descrição dos Ativos Alvo do Fundo Master para fins de deliberação quanto à aquisição dos mesmos, no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo a ser oportunamente convocada:

Identificação	UF	Município	Matrícula/RGI*
<b>Terreno para Desenvolvimento Imobiliário 1</b>	CE	Cruz	M. 1.120 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno para Desenvolvimento Imobiliário 2</b>	CE	Cruz	M. 1.228 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno Adicional 1</b>	CE	Cruz	M. 75 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno Adicional 2</b>	CE	Cruz	M. 201 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno Adicional 3</b>	CE	Cruz	M. 1.092 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno Adicional 4</b>	CE	Cruz	M. 1.127 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno Adicional 5</b>	CE	Cruz	M. 1.749 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE

\*As matrículas dos imóveis a serem adquiridas pelo fundo poderão corresponder: (i) às próprias matrículas expressamente listadas na tabela; (ii) quaisquer matrículas substitutas, derivadas ou vinculadas às originais em decorrência de atos registrares, incluindo, sem limitação, desmembramento, remembramento, unificação, retificação, ou consolidação, bem como (iii) quaisquer matrículas que as sucedam por atos de registro ou averbação supervenientes, desde que contenham os imóveis indicados originalmente nesta tabela.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ANEXO V

### MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

### **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER – RESPONSABILIDADE LIMITADA QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("**CNPJ**") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("**Administrador**"), na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.739.410/0001-06 ("**Fundo**") vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral extraordinária de cotistas a ser realizada, a qual será convocada a fim de deliberar sobre a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, na forma do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 175**"), bem como sobre a orientação de voto a ser proferido pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias de cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº **62.683.216/0001-56** ("**Fundo Master**"), e nos termos do item I.1. da Seção F – Assembleia de Cotistas do Regulamento, que terá as características abaixo descritas ("**Assembleia de Conflito de Interesses**").

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Feeder – Responsabilidade Limitada*" ("**Prospecto**").

#### **Convocação da Assembleia Geral de Cotistas**

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("**Oferta**"), em dia, local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos do item II da Seção F – Assembleia de Cotistas do Regulamento.

#### **Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia Geral de Cotistas**

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação:

**(a)** sobre a orientação de voto na assembleia de conflito de interesses do Fundo Master que deliberará sobre a possibilidade de:

**(i)** aquisição e/ou alienação, direta ou indiretamente, pelo Fundo Master, dos ativos devidamente descritos no Anexo I ao presente instrumento ("Ativos Alvo do Fundo Master"), cujo vendedor/alienante e/ou comprador/adquirente seja considerado Pessoa Ligada (conforme abaixo definida) à Wings, à Flow City Brasil Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.733.455/0001-01 ("Flow City Brasil") e/ou à Flow Services Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.354.073/0001-08 ("Flow Services" e, em conjunto com a Flow City, o "Grupo Carnaúba"), bem como a veículos de investimentos por eles geridos ou sob sua consultoria imobiliária, assim como a realização de aportes/investimentos em relação a tais ativos;

**(ii)** aquisição e/ou alienação, pelo Fundo Master, de Ativos Imobiliários (conforme definidos no regulamento do Fundo Master), Outros Ativos (conforme definidos no regulamento do Fundo Master) e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos no regulamento do Fundo Master), não elencados no item "i" e não caracterizados como Imóveis, conforme definido no regulamento do Fundo Master, ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas ou veículos de investimento por elas geridos ou administrados) bem como adquirir e/ou alienar Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, do Fundo Master, não elencados no item "i" e não caracterizados como imóveis, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima ("Ativos Financeiros Conflitados do Fundo Master" e, quando em conjunto com os Ativos Alvo do Fundo Master, simplesmente "Ativos Conflitados do Fundo Master"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo Master, desde que observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("Critérios de Elegibilidade"), tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175");

**(iii)** contratação, pelo Fundo Master, de Pessoas Ligadas, sobretudo controladoras, coligadas, subsidiárias e controladas da **TRINUS CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.009.700/0001-17 ("Trinus CO S.A."); da **AVENIR CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 38.274.216/0001-18 ("Avenir CO S.A.") ou do Grupo Carnaúba, para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos especificados neste instrumento, relativos aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros Conflitados do Fundo Master, seja mediante a contratação direta pelo Fundo Master, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo Master, nas quais a classe do Fundo Master detenha participação societária ou em que a classe do Fundo Master invista por meio de operações financeiras, desde que atendidos os critérios de elegibilidade descritos neste instrumento;

**(iv)** manifestação da aquiescência do Fundo, na qualidade de cotista da Classe Investida (conforme definido no Regulamento), quanto à permissão prévia para voto dos detentores de Cotas B que sejam sócios, diretores e empregados da Gestora, ou partes relacionadas à Gestora, bem como seus sócios,

diretores e empregados, em quaisquer assembleias de cotistas do Fundo Master, nos termos do Art. 78, §1º, II da parte geral da Resolução CVM 175, com exceção de matérias que possam configurar potencial conflito de interesses; observado que, nos termos do item I.1. da Seção F – Assembleia de Cotistas do Regulamento do Fundo Master, a orientação de voto a ser proferido pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias de cotistas da Classe Investida (conforme definido no Regulamento) que deliberarem a aprovação de determinados atos na Classe Investida do Fundo devem ser deliberados previamente pelos Cotistas do Fundo.

**(b)** aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos-Alvo (conforme definidos no Regulamento do Fundo) e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento do Fundo), ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas ou veículos de investimento por elas geridos ou administrados) bem como adquirir e/ou alienar Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, do Fundo, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima ("Ativos Financeiros Conflitados do Fundo", quando em conjunto com os Ativos Conflitados do Fundo Master, simplesmente "Ativos Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os Critérios de Elegibilidade, tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

**(c)** contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas, sobretudo controladoras, coligadas, subsidiárias e controladas da Trinus CO S.A., da Avenir CO S.A ou do Grupo Carnaúba, para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos especificados neste instrumento, relativos aos Ativos-Alvo e aos Ativos Financeiros, seja mediante a contratação direta pelo Fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo, nas quais a classe do Fundo detenha participação societária ou em que a classe do Fundo Master invista por meio de operações financeiras, desde que atendidos os critérios de elegibilidade descritos neste instrumento;

Para fins da Assembleia de Conflito de Interesses, considera-se como "Pessoas Ligadas", nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, de eventual consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou de eventual consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens "(i)" e "(ii)" acima.

Os Ativos Financeiros Conflitados do Fundo Master podem compreender: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (b) Letras Hipotecárias ("LH"); (c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (e) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as

atividades permitidas ao Fundo Master; (g) cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo Master; (h) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo Master; (i) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação em vigor; (j) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo Master; (k) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (l) operações compromissadas com lastro em títulos de renda fixa, públicos ou privados; (m) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe; (n) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (o) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo Master, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário.

Os Ativos Financeiros Conflitados do Fundo podem compreender: (a) CRI; (b) LH; (c) LCI"; (d) LIG; (e) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; (f) operações compromissadas com lastro em títulos de renda fixa, públicos ou privados; (g) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe; (h) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (i) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo Master, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário.

#### **a) Critérios de Elegibilidade**

Para os Ativos Financeiros Conflitados do Fundo Master e os Ativos Financeiros Conflitados do Fundo, conforme o caso, identificados na definição acima, deverão ser observados os seguintes critérios:

- (i) no momento da aquisição, ter prazo mínimo de vencimento não inferior a 01 (um) ano e deverão ter prazo máximo de 20 (vinte) anos, contados da data de aquisição pelo fundo.
- (ii) possuir previsão de remuneração:
  - (a) pós-fixada;
  - (b) pré-fixada; ou
  - (c) indexados:
    - (1) pela Taxa DI;
    - (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE");

- (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”); ou
  - (4) por outro índice oficial.
- (iii) o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;
- (iv) no caso de CRI, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (v) no caso de CRI, a aquisição, via mercado primário, de CRI que possuam partes relacionadas à Gestora na sua estruturação, será permitida desde que o custo máximo por operação, pago à referida parte relacionada, não exceda os seguintes percentuais:
  - (a) Operações que possuam percentual inferior a 25% (vinte e cinco por cento) de seu volume distribuído para o mercado: custo máximo de 2,00% (dois por cento) do volume total da operação;
  - e
  - (b) Operações que possuam percentual igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) de seu volume distribuído para o mercado: custo máximo de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) do volume total da operação.Os custos acima mencionados referem-se somente aos serviços de estruturação, e não contemplam despesas com securitizadoras, due diligence, corretores, companhias hipotecárias, entre outros, sendo que os valores deverão ser verificados pela Gestora.
- (vi) no momento da aquisição, os ativos financeiros conflitados vinculados a imóveis em desenvolvimento não poderão apresentar atrasos superiores a 15% (quinze por cento) em relação ao respectivo cronograma de obras (orçado x realizado) conforme acompanhamento nos relatórios mensais enviados pela empresa servicer contratada do CRI;
- (vii) no momento da aquisição, o eventual lastro dos ativos financeiros conflitados não poderá apresentar inadimplência acumulada superior a 30% (trinta por cento) ou superior ao próprio índice de subordinação estabelecido nos respectivos documentos que formalizam a emissão de tais ativos financeiros conflitados;
- (viii) tendo em vista a classificação do fundo, per se, como investidor profissional, o investimento nos ativos financeiros conflitados está dispensado de obtenção de relatório e classificação de risco, conforme aplicável;
- (ix) os CRI deverão contar, obrigatoriamente, (i) com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando a, alienação fiduciária de imóveis, hipoteca de imóveis, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor; ou (ii) com aval ou fiança, constituída ou a ser constituída; sendo que, em ambos os casos; o valor das garantias deverá corresponder a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida (no momento da aquisição de tais ativos financeiros conflitados).

Tratando-se de investimento em cotas de fundos de investimento, deverá ser observado o seguinte critério: as cotas dos fundos de investimento adquiridas deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM.

## **b) Contratação de Pessoas Ligadas**

Para a contratação de Pessoas Ligadas, sobretudo as subsidiárias e controladas da Trinus CO S.A., da Avenir CO S.A. ou do Grupo Carnaúba, para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos especificados abaixo, relativos aos ativos do fundo, seja mediante a contratação direta pelo fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pela classe do fundo, nas quais a classe do fundo detenha participação societária ou em que a classe do fundo invista por meio de operações financeiras:

- (i) a prestação de serviço deverá seguir preço justo, conforme levantamento no mercado, de empresas que prestem serviços e atividades semelhantes às das Pessoas Ligadas, sendo certo que os custos de tal contratação deverão estar inclusos nos custos das operações do fundo e/ou de seus ativos, dependendo do caso; e
- (ii) ser realizada due diligence periódica, do tipo *Know Your Partner* (KYP), com registro e arquivamento dos resultados encontrados, a fim de comprovar diligência por parte da Gestora.

Em que pese os critérios acima serem cumulativos para o investimento e/ou contratação em situações conflitadas, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável à situação conflitada em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pela classe.

Os serviços prestados por Pessoas Ligadas que poderão ser contratadas são:

- (i) Estruturação de Novos Negócios: inteligência de mercado, estruturação de operações financeiras, transação imobiliária e originação de novos negócios, assessoria jurídica na elaboração dos documentos da operação, bem como toda e qualquer atividade necessária para estruturação de novos ativos a serem adquiridos pelo Fundo.
- (ii) Due Diligence: auditoria contábil, jurídica, técnica imobiliária, da carteira de recebíveis, de obras, realização da análise e avaliação de imóveis dados em garantia, avaliação de garantia, análise de crédito de clientes e despachantes em geral, bem como toda e qualquer atividade necessária para realização de auditoria prévia à aquisição de novos ativos pelo Fundo, de modo a subsidiar o processo de avaliação de tais ativos pelo Gestor;
- (iii) Gestão Imobiliária: contabilidade, controladoria, administrativo-financeiro, assessoria jurídica, governança, gestão de carteira de recebíveis, suporte e relacionamento ao cliente, coordenação de vendas, intermediação imobiliária, serviço de cobrança, registro de garantias imobiliárias, gestão de

locação, gestão de terceirizados, marketing, coordenação de mobília para apartamentos (FF&E) e administração de condomínios, hotéis e shoppings centers, bem como toda e qualquer atividade necessária para o monitoramento dos ativos investidos pelo Fundo;

- (iv) Desenvolvimento Imobiliário: desenvolvimento de produtos imobiliários (loteamento, incorporação, condomínio fechados, shopping, etc), assessoria na elaboração de projetos e na obtenção das autorizações, permissões, alvarás e licenças de empreendimentos imobiliários, construção e gestão de obras, locação de máquinas e equipamentos para obras, bem como toda e qualquer atividade necessária à implantação dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo;
- (v) Banking e Tecnologia: desenvolvimento de softwares, serviços tecnológicos, serviços financeiros por meio de aplicativo com módulo de banking, oferta de seguros imobiliários, e automação/robotização de processos das áreas de negócio imobiliários e empreendimentos, marketplace *real estate* que conecta oportunidades/possibilidades imobiliárias e de gestão aos desenvolvedores regionais;

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES”, BEM COMO A SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS”, CONSTANTES DO PROSPECTO.**

#### **Quem poderá participar da Assembleia Geral de Cotistas**

Somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas da classe única do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesses: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. A verificação da vedação do inciso (iv) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

#### **Quóruns de instalação e deliberação**

De acordo com o item VI da Seção F – Assembleia de Cotistas do Regulamento, a Assembleia de Conflito de Interesses se instala com a presença de qualquer número de Cotistas. Adicionalmente, deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, por Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas do Fundo emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

#### **Como participar da Assembleia Geral de Cotistas**

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses e observados os requisitos da regulamentação aplicável, os Cotistas que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração específica, conforme minuta anexa ao Prospecto da Oferta ("Procuração de Conflito de Interesses"), para que os respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a ordem do dia.

A outorga da procuração para exercício do direito de voto na forma acima será facultativa e está sob condição suspensiva de que o respectivo Investidor irá efetivamente se tornar Cotista do Fundo, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

A Procuração de Conflito de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as matérias a serem votadas na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesses **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o **OUTORGANTE** tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; **(iii)** não é irrevogável e irreatável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; **(v)** será dada por investidores que, antes de outorgar a Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, neste "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

A eficácia da referida procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2022 ("Código Civil"), à efetiva subscrição e integralização, pelo Cotista, de Cotas do Fundo, de forma que o outorgante se torne Cotista do Fundo.

A Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo **OUTORGANTE**, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o **OUTORGANTE** poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails [jur.fundosestruturados@xpi.com.br](mailto:jur.fundosestruturados@xpi.com.br) e [adm.fundos@xpi.com.br](mailto:adm.fundos@xpi.com.br), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Conflitados ou (2) de forma física (via original), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados, na sede da Administradora

(na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210).

Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação direta dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses para deliberar sobre as situações de possível conflito de interesses e a orientação de voto do Fundo na assembleia de conflito de interesses do Fundo Master, nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo certo que tais situações de possível conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação prévia de Cotistas e de cotistas do Fundo Master, respectivamente, reunidos em assembleia de conflito de interesse, respectivamente, conforme quórum previsto no regulamento do Fundo Master e na Resolução CVM 175.

### **Esclarecimentos Adicionais**

A Administradora disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon CEP 22440-032– Rio de Janeiro, RJ

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia de Conflito de Interesses estarão à disposição dos Cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER – RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, clicar na opção desejada)

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 “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER – RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

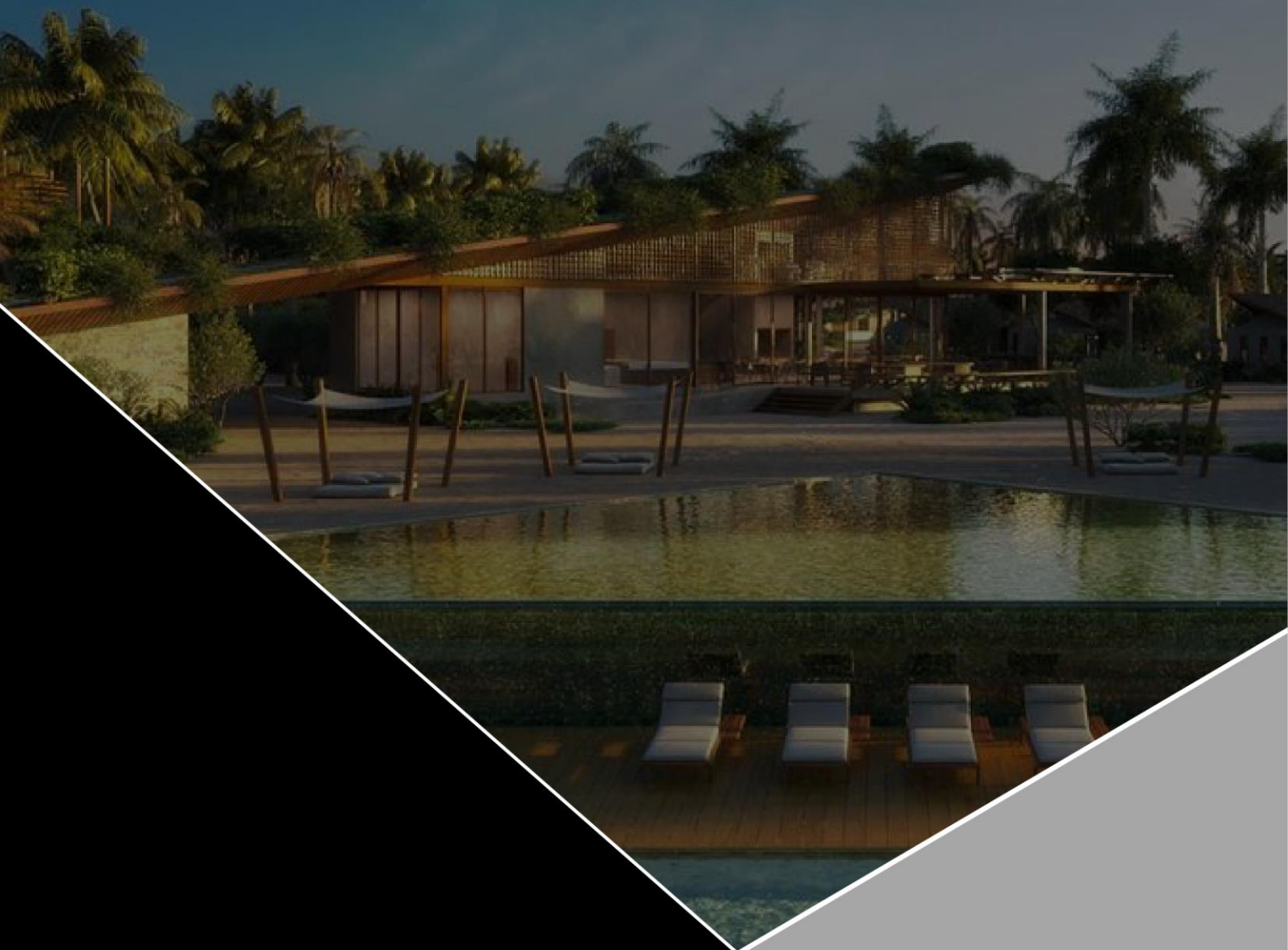
\* \* \*

## ANEXO I

- a) Descrição dos Ativos Alvo do Fundo Master para fins de deliberação quanto à aquisição dos mesmos, no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo a ser oportunamente convocada:

<b>Identificação</b>	<b>UF</b>	<b>Município</b>	<b>Matrícula/RGI*</b>
<b>Terreno para Desenvolvimento Imobiliário 1</b>	CE	Cruz	M. 1.120 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno para Desenvolvimento Imobiliário 2</b>	CE	Cruz	M. 1.228 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno Adicional 1</b>	CE	Cruz	M. 75 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno Adicional 2</b>	CE	Cruz	M. 201 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno Adicional 3</b>	CE	Cruz	M. 1.092 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno Adicional 4</b>	CE	Cruz	M. 1.127 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno Adicional 5</b>	CE	Cruz	M. 1.749 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE

\*As matrículas dos imóveis a serem adquiridas pelo fundo poderão corresponder: (i) às próprias matrículas expressamente listadas na tabela; (ii) quaisquer matrículas substitutas, derivadas ou vinculadas às originais em decorrência de atos registrares, incluindo, sem limitação, desmembramento, remembramento, unificação, retificação, ou consolidação, bem como (iii) quaisquer matrículas que as sucedam por atos de registro ou averbação supervenientes, desde que contenham os imóveis indicados originalmente nesta tabela.



## PROSPECTO PRELIMINAR

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA  
FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(“Fundo”)

ADMINISTRADORA

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO,  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

(“Administradora”)

GESTORA

**WINGS ASSET LTDA.**

(“Gestora”)

LUZ CAPITAL MARKETS