MATERIAL PUBLICITÁRIO

BRZ INVESTIMENTOS

rayo capital

Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do

BRZ RAYO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

Fundo de Investimento Imobiliário
No montante total de, inicialmente,

R$ 300.000.000,00
(trezentos milhões de reais)

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária

ANBIMA – Autorregulação

Coordenador Líder XP investment banking

Gestor BRZ INVESTIMENTOS

Consultoria rayo capital

Administrador BancoDaycoval

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

Disclaimers

Este material publicitário ("Material Publicitário") é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços, da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única de cotas do **BRZ RAYO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Fundo**"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 67.903.619/0001-87 ("**Classe**"), administrada pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 ("**Administradora**"), gerida pela BRZ Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.888.152/0001-06 , ("**Gestora**"), com a consultoria especializada da **RAYO CAPITAL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 54.910.677/0001-96 ("**Consultoria Especializada**" e, em conjunto com a Gestora e o Fundo, os "**Ofertantes**"), composta por cotas das subclasses sênior, mezanino e subordinada da Classe ("**Cotas**"), submetida ao rito de registro automático, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), e foi preparado com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte para as apresentações realizadas no âmbito da Oferta, e não implica, por parte da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder"**), em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta, da Classe ou das Cotas.

Este Material Publicitário não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, não é e não deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento e não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este Material Publicitário. Este Material Publicitário não tem por finalidade e não pode ser utilizado por ninguém com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis. Este é um Material Publicitário e análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas da Classe, da Gestora e da Consultora Especializada. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pela Gestora, pela Consultora Especializada e outras fontes do setor. Nem a Classe, a Gestora e a Consultoria Especializada, nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário, os quais serão avisados posteriormente sobre eventuais alterações.

A Gestora e a Consultora Especializada, bem como seus respectivos representantes, não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos potenciais investidores ("**Investidores**") com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados por V.Sa. Os Investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas. Recomenda-se que os potenciais Investidores contratem seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nas Cotas. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deve ser feita exclusivamente com base nas informações dos documentos da Oferta (em conjunto, os "**Documentos da Oferta**"), e não com base no conteúdo deste Material Publicitário. Este Material Publicitário não substitui a leitura integral dos Documentos da Oferta. Este material não é e não deve ser interpretado como um Documento da Oferta.

O investimento em Cotas não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, tendo em vista que o mercado de balcão tem liquidez significativamente menor que o ambiente de bolsa; (ii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação da Classe.

O investimento nas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Classe, bem como as próprias Cotas objeto da Oferta. Para completa compreensão dos riscos envolvidos no investimento nas Cotas, os potenciais Investidores devem ler o Regulamento, especialmente a seção de "Fatores de Risco", antes de decidir investir nas Cotas. Os Documentos da Oferta poderão ser obtidos junto (a) à Administradora; (b) à Gestora; (c) ao Coordenador Líder; (c) à B3; e (d) à CVM. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Documentos da Oferta.

Informações detalhadas sobre o Fundo e a Classe podem ser encontradas no regulamento do Fundo, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: 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 de Investimento Registrados" buscar por e acessar "BRZ RAYO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, procure o "Regulamento", e selecione a última versão disponível).

A decisão de investimento nas Cotas é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa dos Documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados nos Documentos da Oferta.

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS COTAS.

A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTO.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

AS INFORMAÇÕES AQUI INSERIDAS NÃO PODEM SER MENCIONADAS, CITADAS OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADAS POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.

AGENDA

1. **Visão Geral**
2. BRZ Investimentos e Rayo Capital
3. Contexto Setorial
4. FII BRZ Rayo e *Pipeline* Indicativo
5. Termos e Condições
6. Informações Adicionais e Fatores de Risco

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

FII BRZ Rayo | RESUMO DA OFERTA

Retorno Projetado[1]

CDI + 4,0% a.a.
Isento
Equivalente a **CDI + 6,9% a.a.**
considerando o *gross up* de impostos

Rentabilidade eq.[1]

18,8% a.a. Isento

Equivalente a **22,2% a.a.**
considerando o *gross up* de impostos

Subordinação Mínima[2]

6,5% do PL do Fundo

Camada de proteção adicional de **R$ 20 milhões** cotista subordinado

CONDIÇÕES DA OFERTA

Oferta
1ª Emissão de Cotas do FII BRZ Rayo Master

Volume da Oferta
R$ 300.000.000,00, dos quais R$ 250.000.000,00 correspondem a Cotas Seniores, R$30.000.000,00 a Cotas Mezanino e R$ 20.000.000,00, a Cotas Subordinadas

Público Alvo
Investidores Qualificados

Gestão
BRZ Investimentos

Administração
Banco Daycoval

Regime Tributário
Isenção de Imposto de Renda na Distribuição de Dividendos Exclusivamente para Pessoas Físicas

PRINCIPAIS TERMOS

Retorno Esperado das Cotas
CDI + 4,0% a.a.

Subordinação Mínima das Cotas
6,5% do PL

Prazo Estimado
5 anos – 2 ano de investimento e 3 de desinvestimento. Podendo ser prorrogável por, no máximo, mais 2 anos

Ambiente de Negociação
CETIP

Início do *Roadshow*
13/jul/26

Procedimento de *Bookbuilding*
01/dez/26

Nota 1: REFERENTE ÀS COTAS MEZANINO. A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE; Nota 2: Sujeito à captação.

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

FII BRZ Rayo | PILARES DA TESE DE INVESTIMENTO

TESE DE INVESTIMENTO	1 PRESTADORES DE SERVIÇO	2 RETORNO ATRATIVO	3 GARANTIAS	4 CAMADAS DE PROTEÇÃO	5 MOMENTO
Financiamento de projetos imobiliários desenvolvido para incorporadoras como uma fonte de ***funding* inteligente** para destravar valor e **aproveitar boas oportunidades** no mercado, com uma taxa média de **IPCA + 16,4% a.a.** e prazo de médio de **3,0 anos**	**Gestora com + de 20 anos de mercado** e longo *track record* em crédito, sem casos de *default* dos devedores dos produtos estruturados[1]. E Consultoria Especializada tendo **+ de 183 projetos prospectados**	Retorno projetado para a cota mezanino de **CDI + 4,0% a.a.**[2] **isento** de imposto de renda para pessoas físicas, o que é equivalente a **CDI + 6,9% a.a.**	Retorno da cota embasada na **saúde do projeto** e pelas **garantias das operações** (100% das operações com garantias reais e fidejussórias, LTV max. de 70%), compondo uma razão de garantia projetada de **120 %**	Cota mezanino com **triplo reforço: (i)** no nível do projeto (pela exposição do incorporador), **(ii)** pelas garantias das operações (LTV max. De 70%) e **(iii)** subordinação de 6,5% do PL do FII BRZ Rayo	*Déficit* Habitacional em **5,7 milhões de casas**[3] e com a **diminuição do SBPE**[4] **no financiamento imobiliário**, o mercado de capitais tem se apresentado como uma solução para os incorporadores

Oportunidade de Investimento

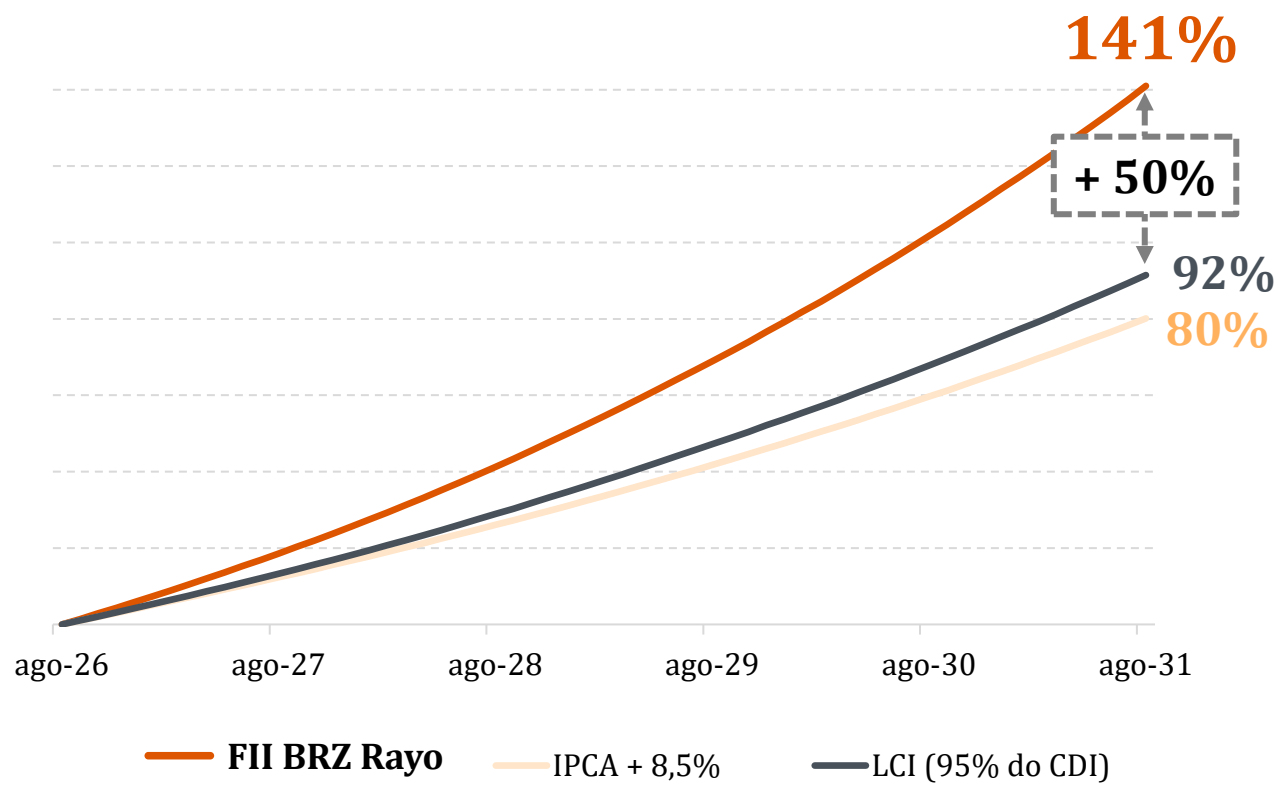
Retorno projetado de **CDI + 4,0% a.a.** (equivalente a **18,8% a.a.**) com investimentos em **oportunidades** no mercado imobiliário e *Pipeline* indicativo apresentando taxa média de **IPCA + 16,4% a.a.**, **robusta colateralização**, aliado a um time de originação, estruturação e gestão **de excelência**

Nota 1: O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO. Nota 2: A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE; Nota 3: Fundação João Pinheiro, dado de 2024; Nota 4: Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

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

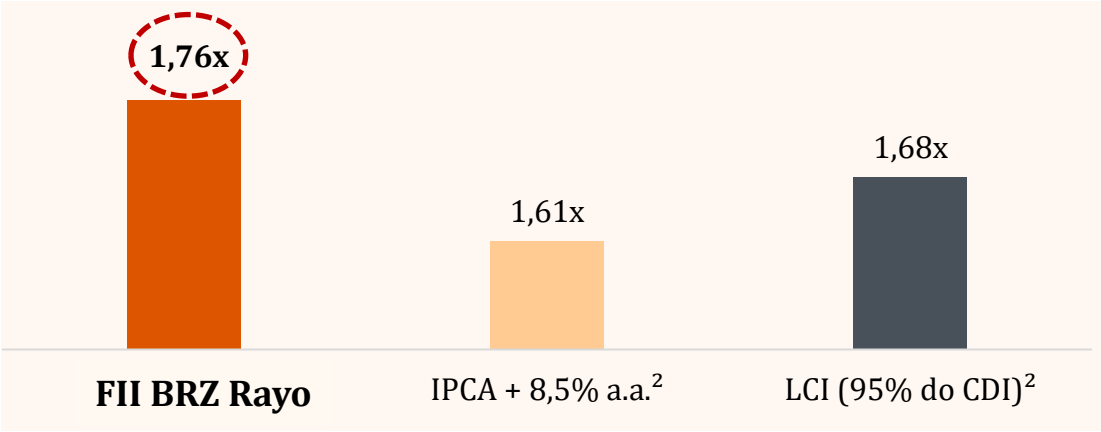
FII BRZ Rayo | COMPARATIVO ESTIMADO DO INVESTIMENTO

Rentabilidade Projetada acum. em 5 anos[1]



Métrica[2]	FII BRZ Rayo	IPCA + 8,5%	LCI [3]
Rentabilidade a.a.	19,1%	12,5%	13,9%
Eq. IPCA +	12,4%	6,1%	7,5%
Eq. CDI +	4,1%	-1,7%	-0,5%
Duration	3,1	3,9	3,8
Regime Tributário	Isento	Tabela Regressiva	Isento

MOIC Projetado[1]



Nota 1: A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE; Nota 2: Estimativas projetadas para a cota do Fundo; Nota 3: LCI com pagamentos de juros semestrais

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

AGENDA

1. Visão Geral
2. **BRZ Investimentos e Rayo Capital**
3. Contexto Setorial
4. FII BRZ Rayo e *Pipeline* Indicativo
5. Termos e Condições
6. Informações Adicionais e Fatores de Risco

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

VISÃO GERAL E DESTAQUES

BRZ Investimentos

A BRZ, fundada em 2005, é uma das **principais** e mais **tradicionais** gestoras independentes brasileiras

A empresa surgiu como resultado de um *spin-off* da GP Investimentos. Desde então, a BRZ atua de forma totalmente independente

Desde o início de suas operações, a BRZ tem como foco o desenvolvimento de fundos de **Crédito Privado , Infraestrutura e *Private Equity***

A BRZ possui uma estrutura de suporte proprietária, contemplando uma área jurídica independente, *backoffice*, *compliance*, risco e TI

A BRZ, desde a sua fundação, é auditada por empresa de auditoria independente *big four*

21 anos de atuação

48 Fundos captados em Crédito Privado
24 Investimentos em Participações

+ R$ 4,5 bi de *AuM* [1]

~ R$ 3,1 bi em *AuM* em Crédito Privado[1]
~ R$ 1,4 bi em *AuM* em Participações[1]
+ 30 Fundos sob gestão

+ R$ 11 bi captados [2]

em Crédito Estruturado Privado e nas diferentes estratégias de Participações em 35 fundos

Nota: Participações se refere às áreas de Infraestrutura e Private Equity. 1Posição em abril de 2026 2Considera o valor corrigido no tempo e considera fundos generalistas e fundos específicos (club deals). 3Signatária desde 2011. 4Prêmio concedido em 2023 - "A Melhor Gestora de Crédito Privado" em uma avaliação que envolveu 54 gestoras em 6 diferentes categorias. 5Prêmio concedido em 2011.

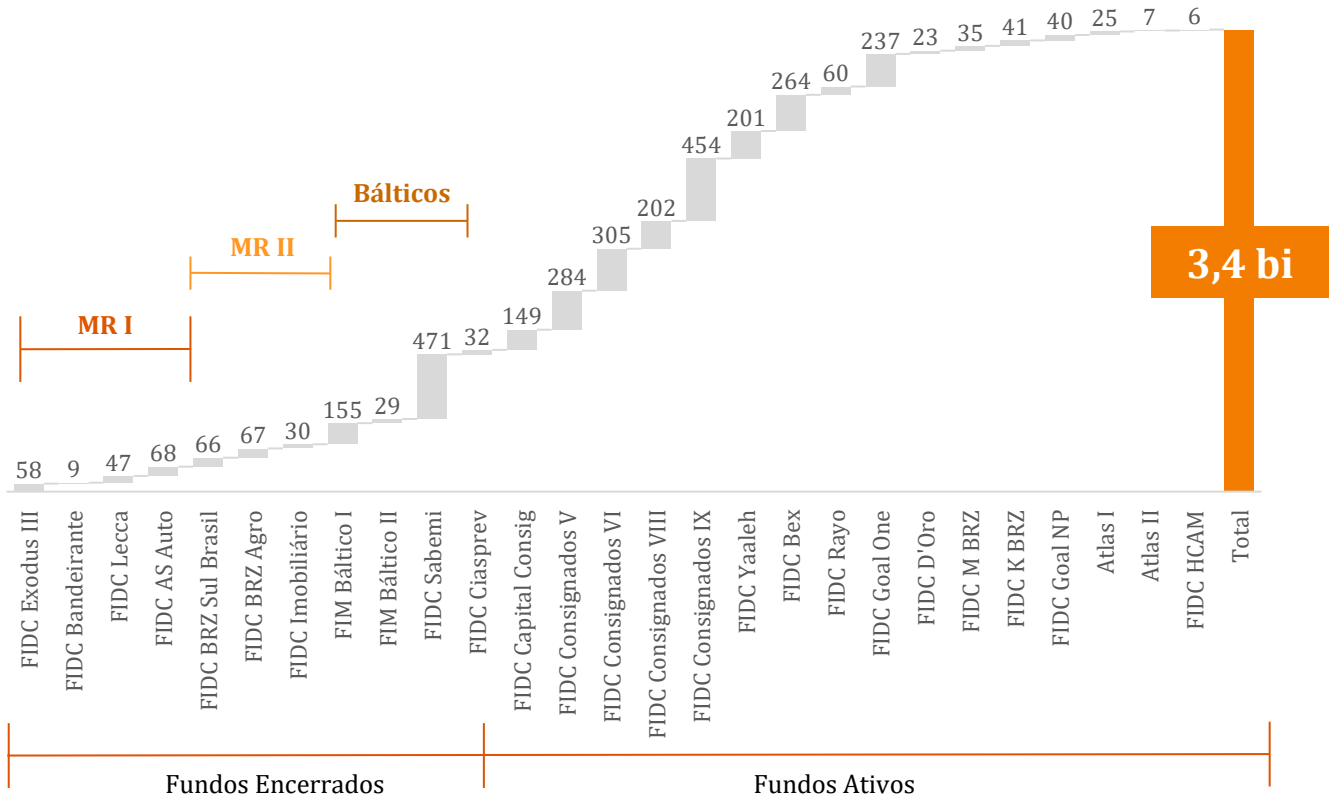
LEIA O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

HISTÓRICO | BRZ INVESTIMENTOS

Patrimônio Líquido dos Fundos Estruturados

R$ milhões



Histórico longevo de estruturação e gestão de fundos estruturados

Sem ocorrência de nenhum **evento de *default*** em cotas Sênior e Mezanino

[1]Nota: [1] Maior volume de patrimônio líquido atingido durante o prazo do fundo. Data-base em abril de 2026. Inclui fundos cujos ciclos de investimento e desinvestimento já foram entregues.

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

GESTÃO EXPERIENTE

SÓCIOS BRZ INVESTIMENTOS DEDICADOS À ESTRATÉGIA

CEO
Ricardo Propheta

- Co-Fundador da BRZ Investimentos
- Mentor Endeavor
- + 20 anos de mercado
- Passagem pela GP Investimentos e Booz Allen

CFO
Ronaldo Hirata

- Co-Fundador BRZ Investimentos
- Membro da comissão de ART[1] da Anbima
- + 20 anos de mercado
- Passagem pela GP Investimentos

Head Crédito
Jaime Rangel

- Sócio há 18 anos
- + 30 anos de mercado
- Mestre em Finanças pelo IBMEC
- Ex-executivo Previ

Gestor de Crédito
Ronaldo Candiev, CFA

- Sócio com 4 anos de BRZ
- + 12 anos de mercado
- Ex-*Head Research* de Fundos Listados XP, com passagem pelo Bradesco, HSBC e GLP Capital

Estruturação
Roberto Suarez

- Sócio com 6 anos de BRZ
- Advogado: foco em estruturação
- Passagem pelo Madrona Advogados e Cescon Barrieu, além de Jive e BRZ

DEMAIS SÓCIOS BRZ

Nelson Rozental
Chairman

José Neto
Private Equity
Head Infraestrutura

Pedro Morato
Private Equity
Growth

RAYO CAPITAL

Founding Partner
Renato Meyer Nigri

- Ex-Diretor de **Novos negócios na Tecnisa**
- Aquisição de 25 terrenos que geraram **R$5bi** VGV
- Aprox. **750mil m²** lançados e entregues
- Participante da operação Jardim das Perdizes

Founding Partner
David Glezer

- **15 anos** de mercado de capitais
- **VOP de R$ 1,2 bi**
- **Real Estate Investor**
- 10 a 15 operações por dia com VOP entre R$ 3 e R$ 5 mi
- Passagem pelo InvestPort e Grupo Premier Capital

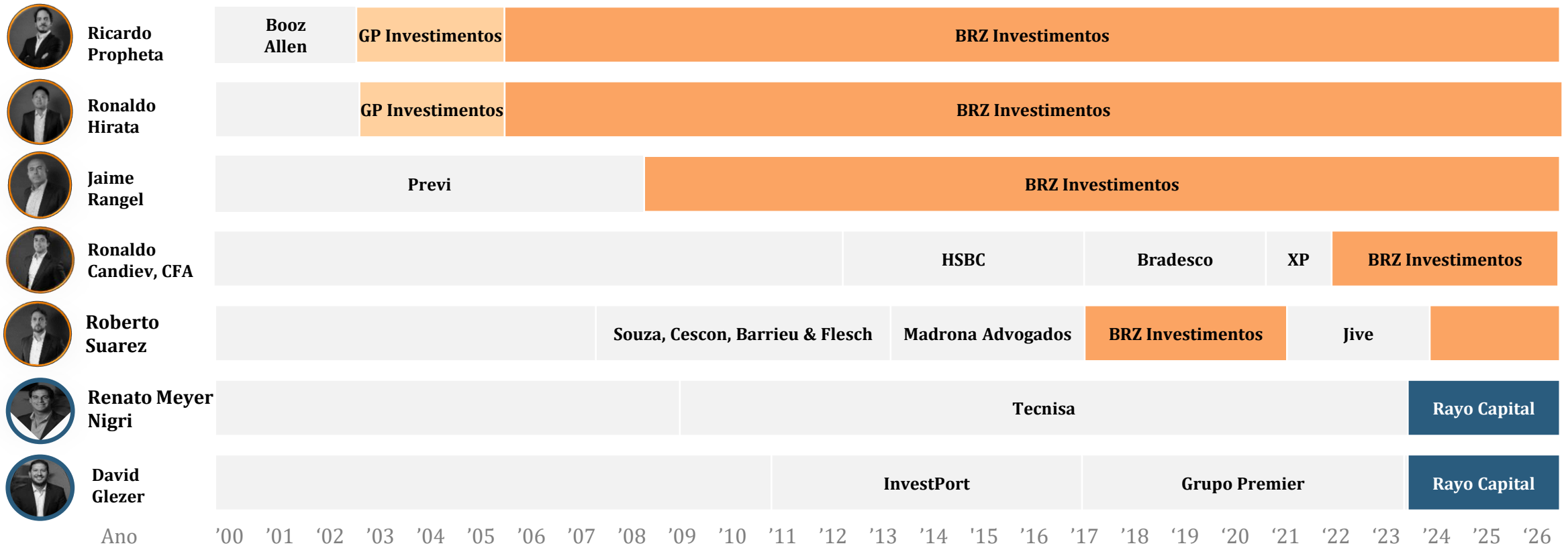
Nota 1:Administração de Recurso de Terceiros

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

LONGEVIDADE COMO ESTRATÉGIA

Sociedade longeva com visão de longo prazo



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

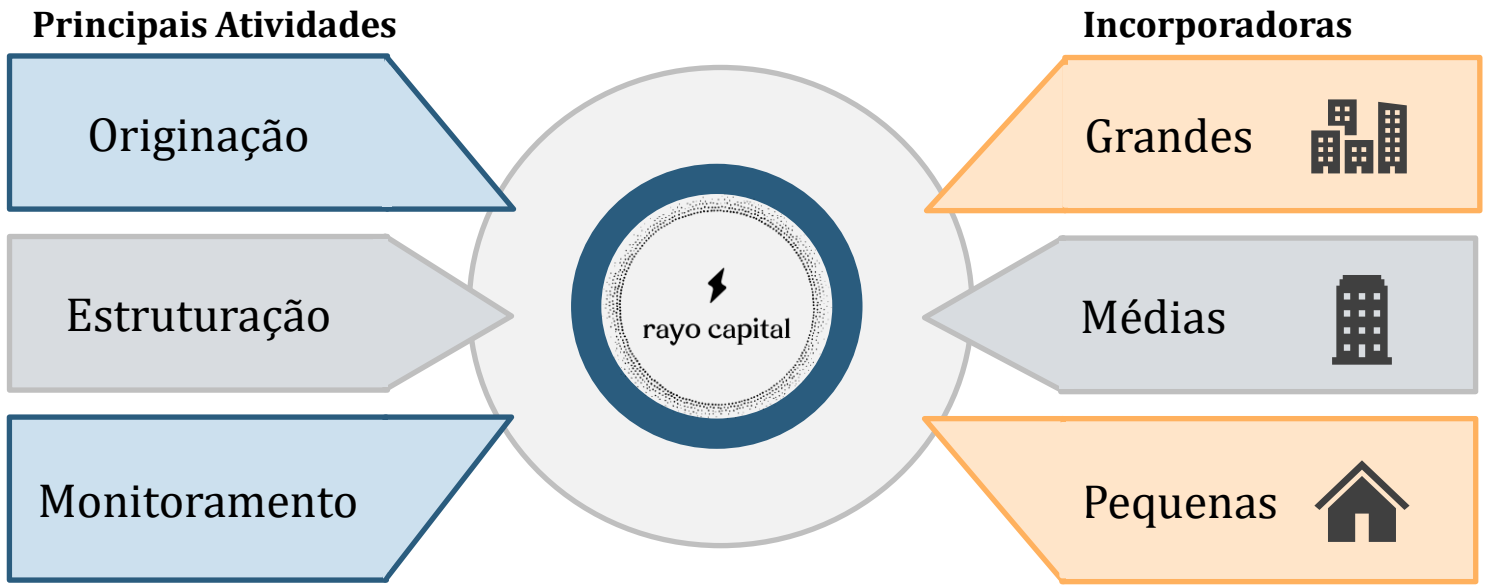
[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

FII BRZ Rayo | RAYO CAPITAL

Plataforma de crédito estruturado para incorporadoras, com foco na região **Sudeste**. Atuação na estruturação de operações de crédito, buscando atender às necessidades específicas de cada transação**, com garantias**, **acompanhamento periódico** e **alinhamento de interesses**.

- **+ 183** projetos prospectados
- **+ R$608 mi** em crédito analisado
- **+ R$71 mi** Investidos/Aprovados
- **+ R$1,36bi** -em crédito potencial
- **+ R$138 mi** em comitês

Modelo de Negócios



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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

FII BRZ RAYO| SINERGIA COM EXPERTISE

Imobiliário

- Sócios Rayo: histórico de **R$700 mi investidos** e **+ R$2 bi de financiamento** obtido;
- Histórico de **Aquisição de 25 terrenos que geraram ~R$ 5 bi de VGV**.

Estruturação

- *Players* com **frequente atuação no mercado**, como BRZ Investimentos, Daycoval, Rayo Capital, Mattos Filho e Stocche Forbes.

Crédito

- A BRZ é uma gestora com **R$ 4,5 bi** de AUM;
- **+ R$ 11 bi captados**;
- Fundos em **desde 2008**;
- **~30 Fundos ativos**

A parceria se iniciou com um FIDC, que hoje segue crescendo :

abr/24 — Constituição da Rayo Capital

dez/24 — FIDC Rayo estruturado

jan/25 — 1º Aporte no FIDC

jun/25 — **1º Case:** Itaim590/LUX

set/25 — **2º Case:** PIN Vila Sônia/Neourb

out/25 — **3º Case:** Resid. Viena/HAPP

dez/25 — **4º Case:** Verde Città / Indepy

abr/2026 — **5º Case:** Rosa do Campo/Paulo Makoto

jun/26 — **6º Case:** Joya Jardins/ Netcorp

jul/2026 — **7º Case:** Buildings/Avenida 105

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

AGENDA

1. Visão Geral
2. BRZ Investimentos e Rayo Capital
3. **Contexto Setorial**
4. FII BRZ Rayo e *Pipeline* Indicativo
5. Termos e Condições
6. Informações Adicionais e Fatores de Risco

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

DÉFICIT HABITACIONAL HISTORICAMENTE ELEVADO

O Brasil sustenta um **déficit de moradias**, em especial nas regiões com alta densidade populacional, com destaque para o Sudeste.

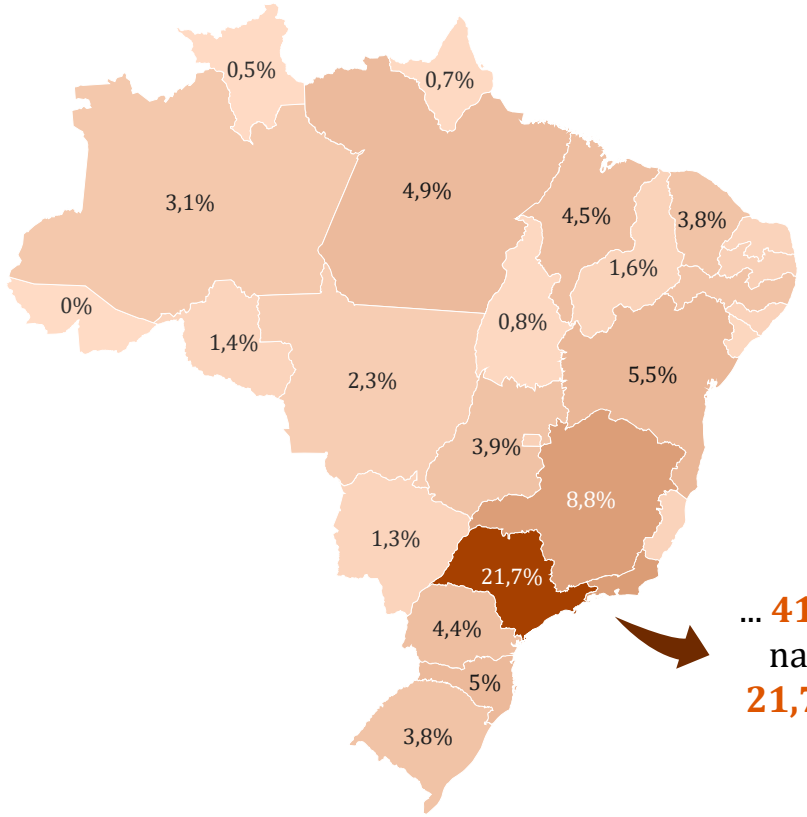
Situação Atual

Déficit superior a **5,7 milhões** de moradias em 2024, apresentando ritmo modesto de queda (**5,9 milhões** em 2019)

Concentração no **Sudeste** (41% do Total), em especial **São Paulo** (21,7%), áreas de foco do FII BRZ Rayo.

Maior causa é **Ônus Financeiro** (**62%**), seguido por **Habitação Precária** (**20%**) e **Coabitação** (**18%**)

Distribuição Regional (% do Déficit)



... **41% do Déficit Total** na Região Sudeste, e **21,7%** no estado de SP

Fontes: Fundação João Pinheiro, relatório de 2024. Elaboração BRZ Investimentos. Nota 1: Déficit habitacional engloba (i) moradias em condições precárias, (ii) coabitação não desejada e (iii ônus financeiro excessivo para baixa renda.

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

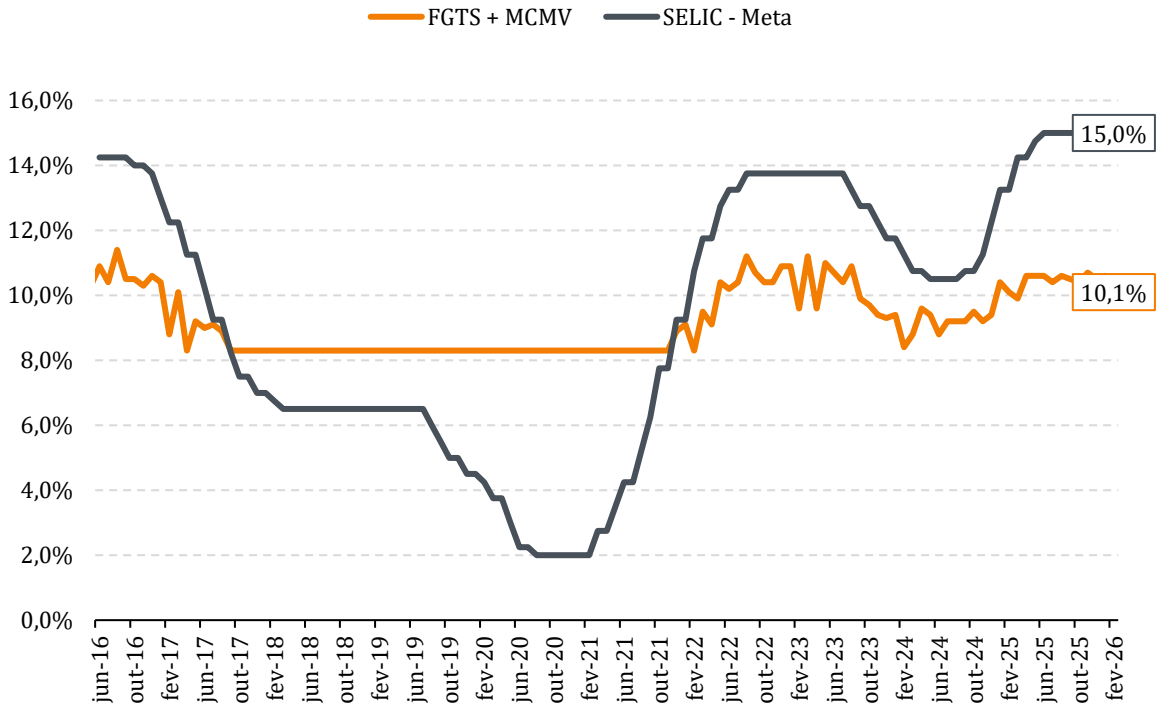
[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

PROGRAMAS DE INCENTIVO REDUZEM CUSTO FINANCEIRO

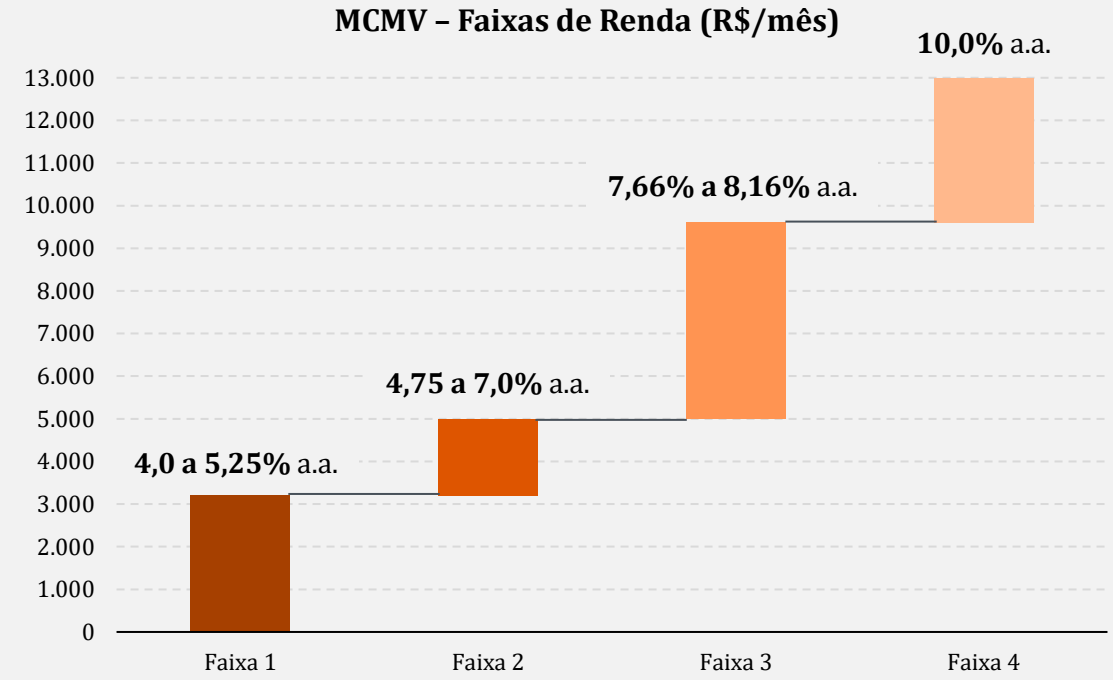
O déficit habitacional pode ser relacionado diretamente à capacidade de aquisição por parte dos compradores. Nesse sentido, nos últimos anos, os **programas de incentivo à aquisição**, com destaque para o Programa Minha Casa Minha Vida ("**MCMV**"), têm permitido a manutenção de taxas de financiamento atrativas.

Taxas de Juros por Segmento Imobiliário (% a.a.)

Apesar de juros básicos nas máximas recentes, programas de incentivo têm permitido a **preservação de taxas de aquisição mais baixas**.



... em 2025, visando fomentar o crédito imobiliário, o governo criou a "**Faixa 4**" do programa Minha Casa Minha Vida, que atende famílias com renda mensal entre R$9.600,00 e R$13.000,00.



Fontes: Banco Central, dados referentes a fevereiro/2026, CAIXA. Elaboração BRZ Investimentos

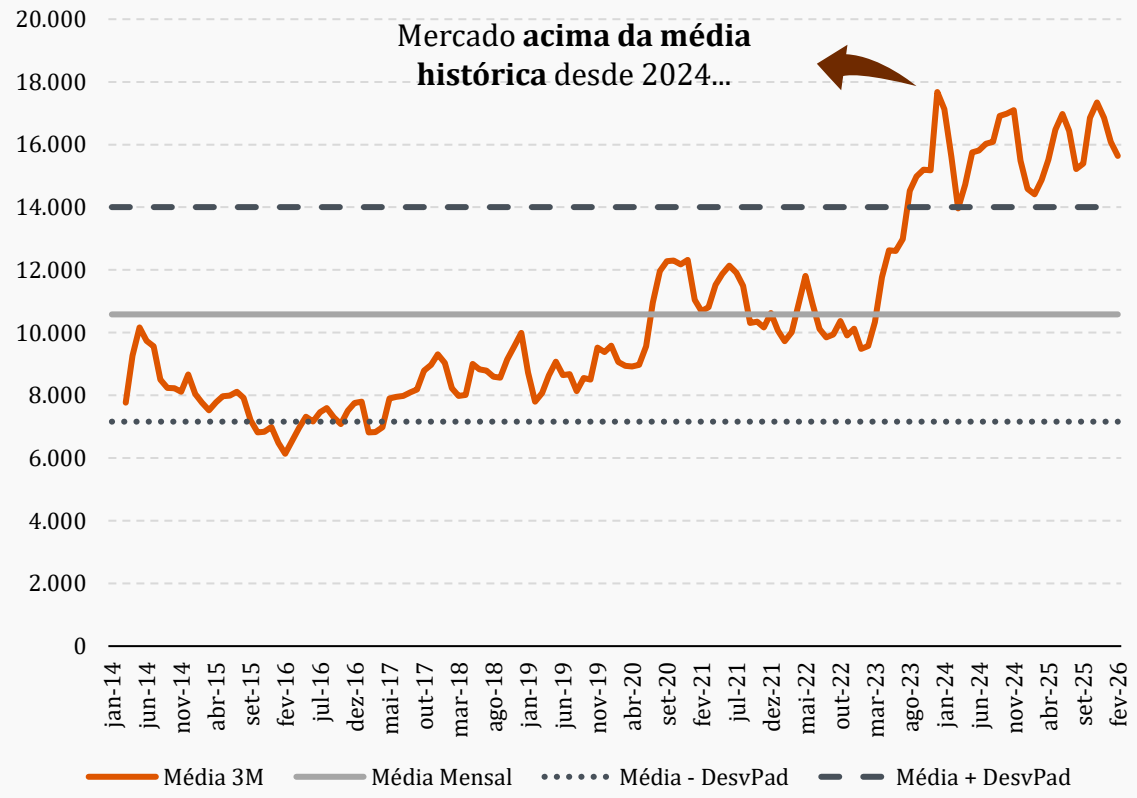
LEIA O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

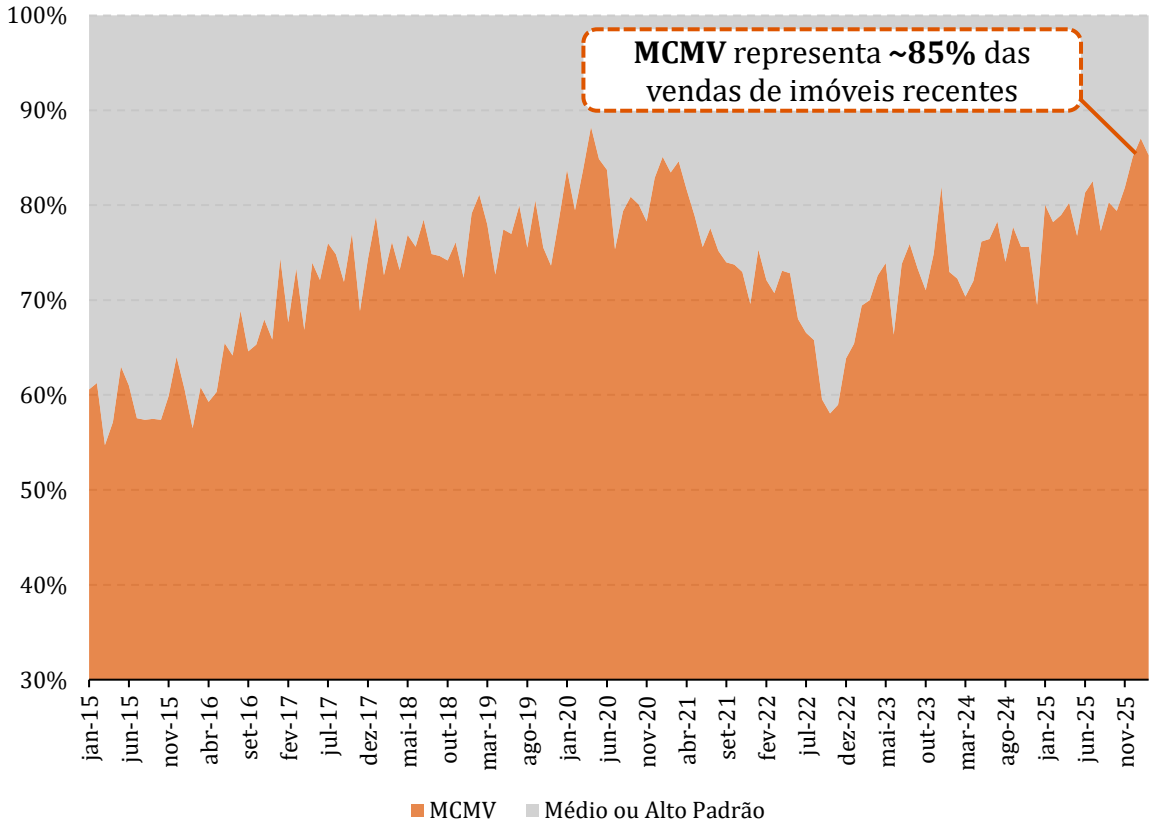
DEMANDA PERMANECE PUJANTE

Como reflexo desse cenário, a **demanda por novos empreendimentos** tem se mantido **acima da média histórica**, com crescimento do volume mensal de unidades vendidas, aliado a uma **maior participação do programa MCMV**.

Média de Vendas Mensais (unidades imobiliárias)



Participação de MCMV sobre as Vendas Totais



Fontes: ABRAINC/FIPE, dados referentes a fevereiro/2026. Elaboração BRZ Investimentos

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

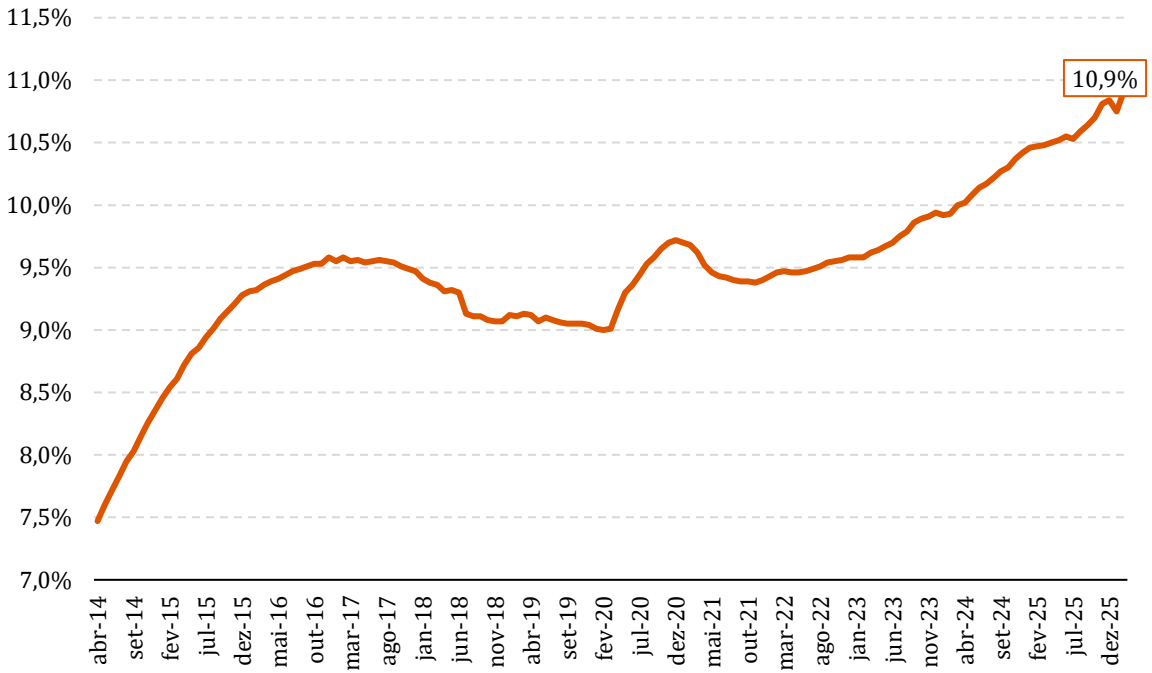
[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

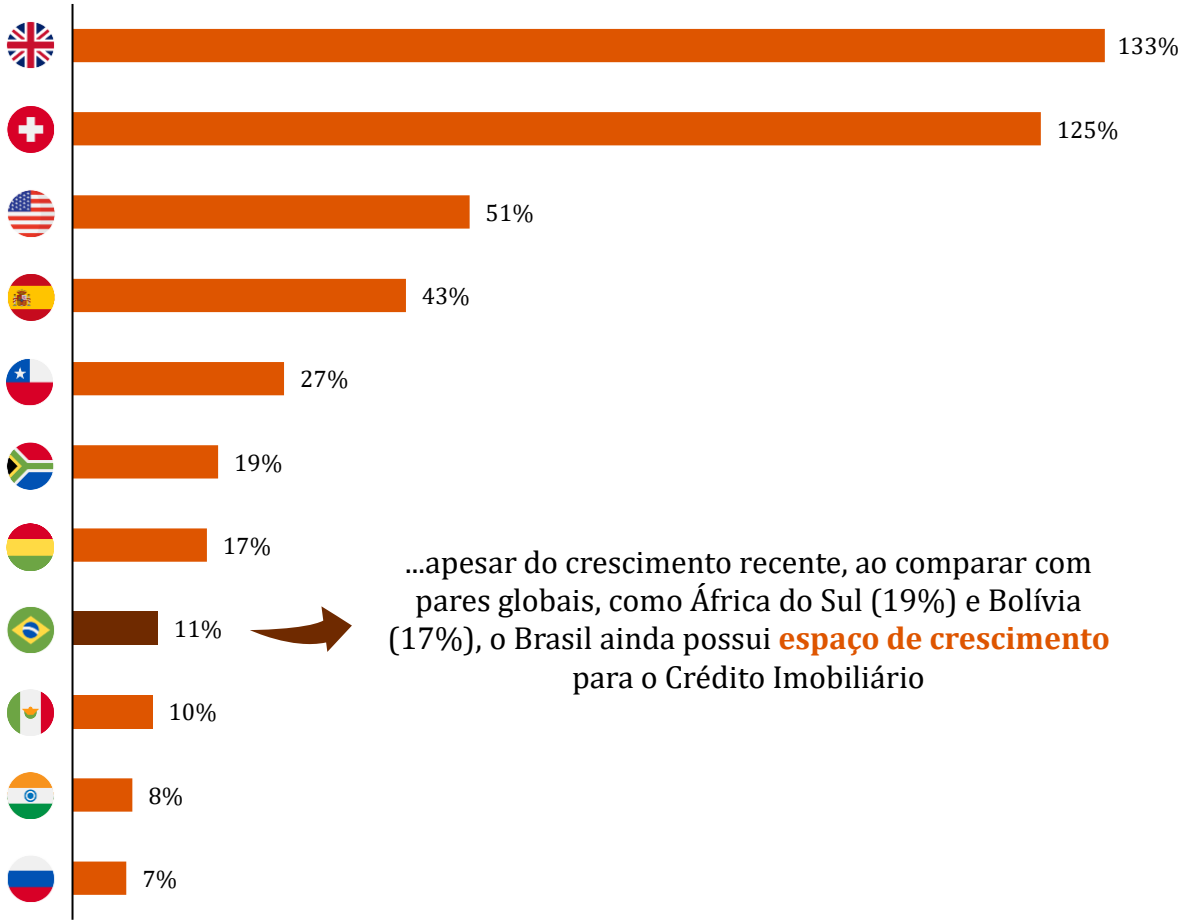
POTENCIAL DE EXPANSÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Apesar do crescimento de vendas, o estoque de crédito no setor ainda se mostra insuficiente. As elevadas taxas de juros estruturais no país se aliam a uma relativa **timidez do mercado de crédito imobiliário** em relação à economia, com nível abaixo de pares globais...

Estoque de Crédito Imobiliário/ PIB (%)

Na última década, o estoque de crédito em relação ao PIB se elevou, mas o Brasil ainda apresenta oferta de crédito nesse setor inferior à de outros países emergentes, como África do Sul (19%) e Bolívia (17%)...





...apesar do crescimento recente, ao comparar com pares globais, como África do Sul (19%) e Bolívia (17%), o Brasil ainda possui **espaço de crescimento** para o Crédito Imobiliário

Fontes: Banco Central, dados referentes a fevereiro/2026. Helgi Library, dados referentes a 2021. Elaboração BRZ Investimentos

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

O PAPEL DO MERCADO DE CAPITAIS

... em um contexto de **suboferta de crédito** e uma tendência de desconcentração bancária, o **mercado de capitais tem ganhado relevância** no Crédito Imobiliário, historicamente dominado por bancos, em especial públicos.

Financiamento ao Construtor

A

Mercado Bancário

Utiliza o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (**SBPE**), FGTS e também títulos incentivados, como **LCIs** e **LIGs**, que tiveram um forte crescimento em emissões desde 2021.

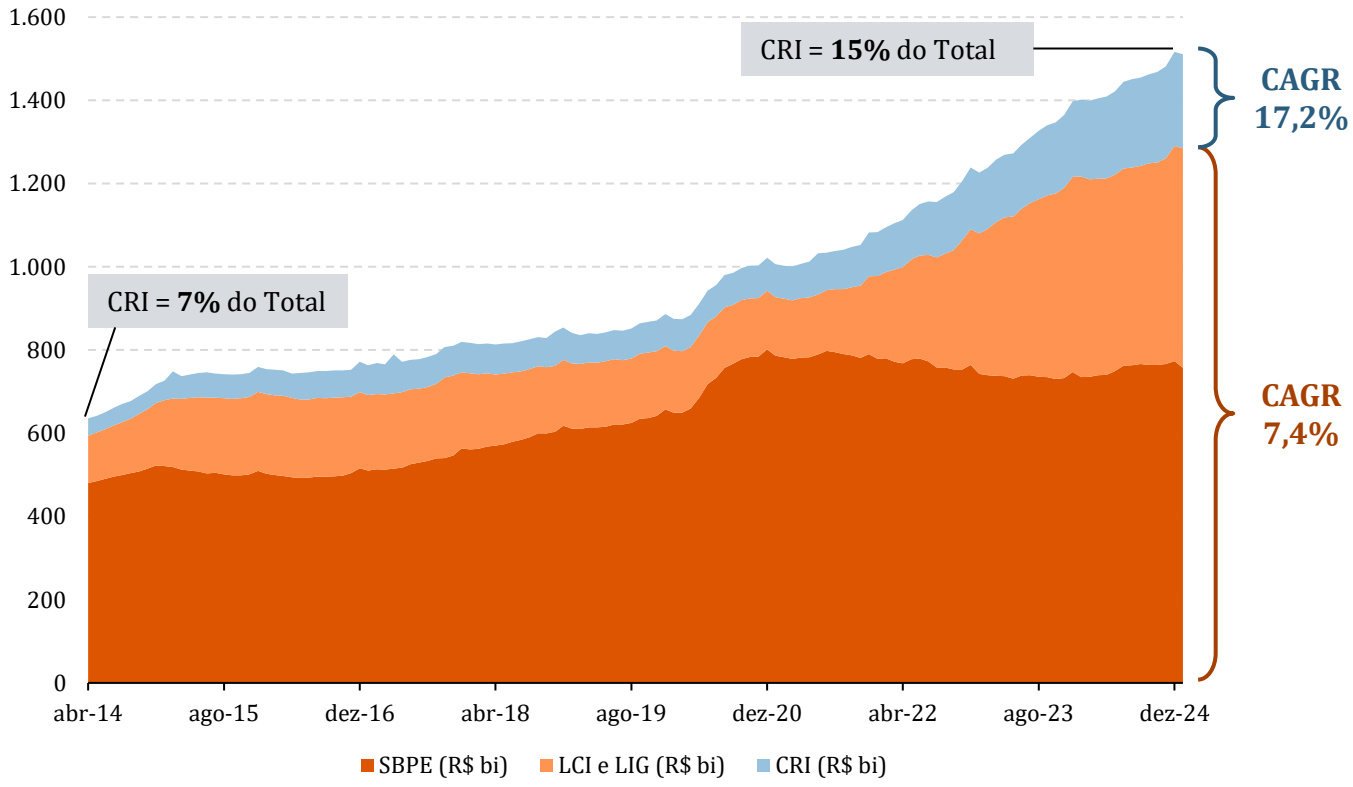
B

Mercado de Capitais

Financiamento **direto** via emissões securitizadas (CRIs) e **indireto** via fundos de investimento (FIIs, FIDCs Imobiliários, entre outros), que também adquirem essas emissões.

✓ Alguns fatores têm reduzido as fontes de recursos para os bancos cederem crédito imobiliário, como **(i) perda do protagonismo da poupança**, retraindo-se de ~**32%** do estoque de crédito dessa classe de investidores em 2014 para ~**14%** em 2024 (Banco Central); e **(ii)** utilização dos **fundos do FGTS para outros fins**, como a criação de linhas de antecipação de saque-aniversário e modalidades de dívida colateralizadas pelo saldo.

Crédito Imobiliário – Mercado Bancário vs Mercado de Capitais (R$ bi)



Fontes: Banco Central, dados referentes a janeiro/2025. Elaboração BRZ Investimentos

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

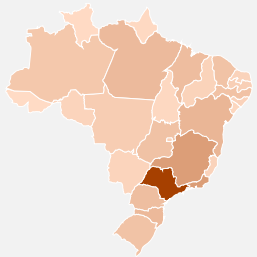
OPORTUNIDADE ATUAL | CRÉDITO INTELIGENTE

Desse modo, são necessárias **Fontes Alternativas de Financiamento ao Construtor**, visando **(i)** elevar o acesso a capital e **(ii)** reduzir a necessidade de capital próprio dos projetos. O portfólio pretendido para o Fundo se apresenta com **taxas de retorno** atrativas e **pacote de garantias**.

Mercado Imobiliário Residencial

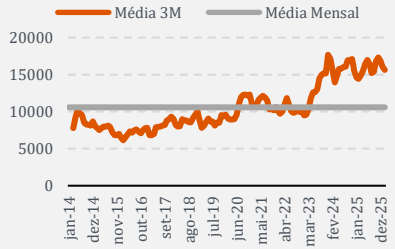
Déficit Habitacional

- Déficit superior a 5,7 milhões de moradias
- Concentração no Sudeste (41%), em especial SP (21,7%)
- Maior causa é Ônus Financeiro (62%)



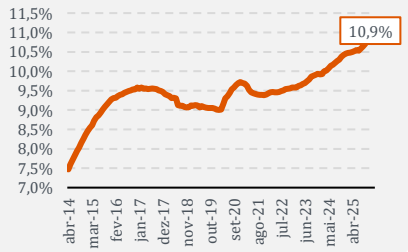
Demanda Resiliente

- Vendas mensais acima da média histórica desde 2024
- Maior participação de programas de incentivo à compra de imóveis, em especial MCMV

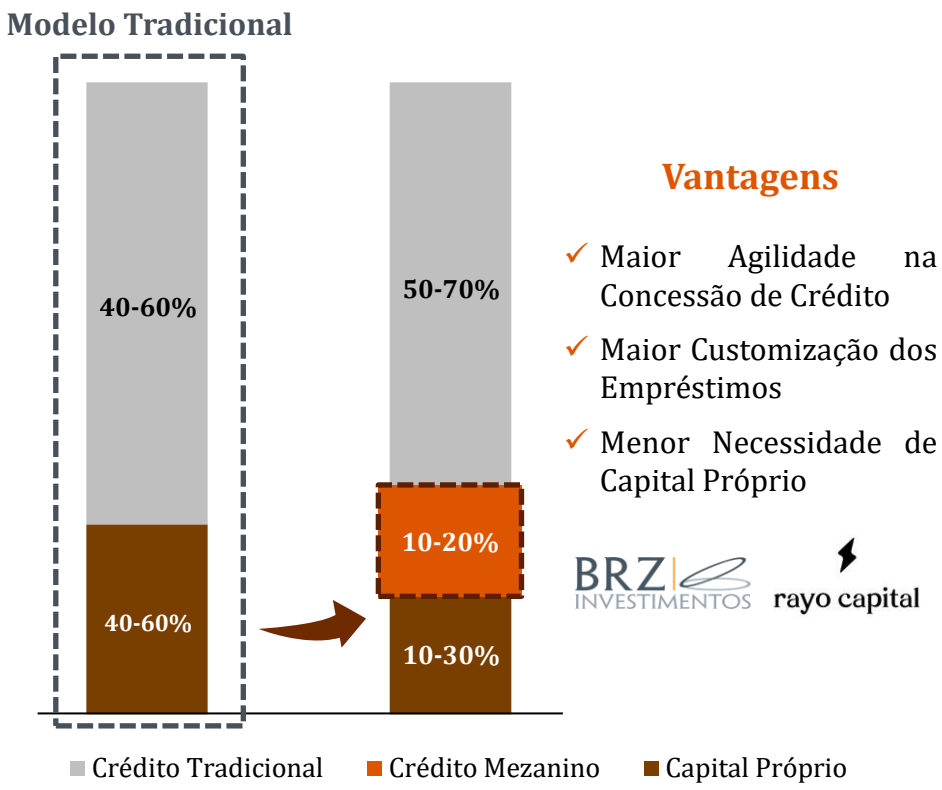


Baixa Penetração do Crédito

- Crédito Imobiliário/PIB inferior ao de países como África do Sul e Bolívia
- Necessidade de crédito adicional ao construtor em cenário de juros elevados



Estrutura de Capital do Projeto[1]



Vantagens

- ✓ Maior Agilidade na Concessão de Crédito
- ✓ Maior Customização dos Empréstimos
- ✓ Menor Necessidade de Capital Próprio

Fontes: Fundação João Pinheiro, Banco Central, ABRAINC/FIPE. Elaboração BRZ Investimentos/ Nota 1: Baseado no histórico de projetos avaliados e balanços de incorporadoras

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

AGENDA

1. Visão Geral
2. BRZ Investimentos e Rayo Capital
3. Contexto Setorial
4. **FII BRZ Rayo e *Pipeline* Indicativo**
5. Termos e Condições
6. Informações Adicionais e Fatores de Risco

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

FII BRZ Rayo | DIFERENCIAIS E EXP DO CLIENTE

Originação Proprietária com Garantias

Alocação do capital em operações de crédito imobiliário. Foco em **diversificação e colateralização**.

Dinâmica de Renda Fixa e Proteção Contra Inflação

Cota patrimonial sobe com inflação e **fluxo mensal projetado com *dividend yield* de 9,25% a.a. ao longo do período de investimento**.

Retorno do principal de forma acelerada

Ao fim do período de investimento, todo pagamento das operações é destinado à **amortizar as cotas do fundo via Regime Caixa (*cash sweep*)**.

Sênior

Rentabilidade de **IPCA + 9,25% + Kicker** (até IPCA + 11%)

Subordinação 50 MM (~17%)

Não paga custos da oferta e fundo

Mezanino

Rentabilidade pré-definida de **CDI +4%**

Subordinação 20 MM (~7%)

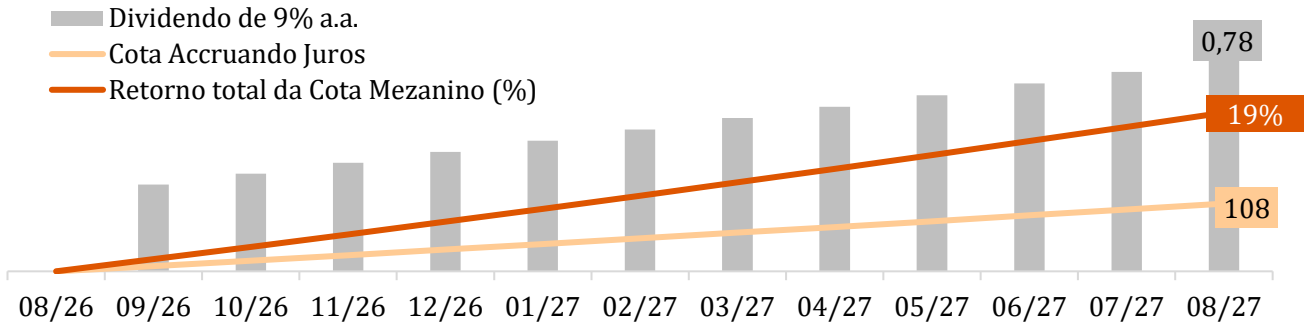
Não paga custos da oferta e fundo

Subordinada

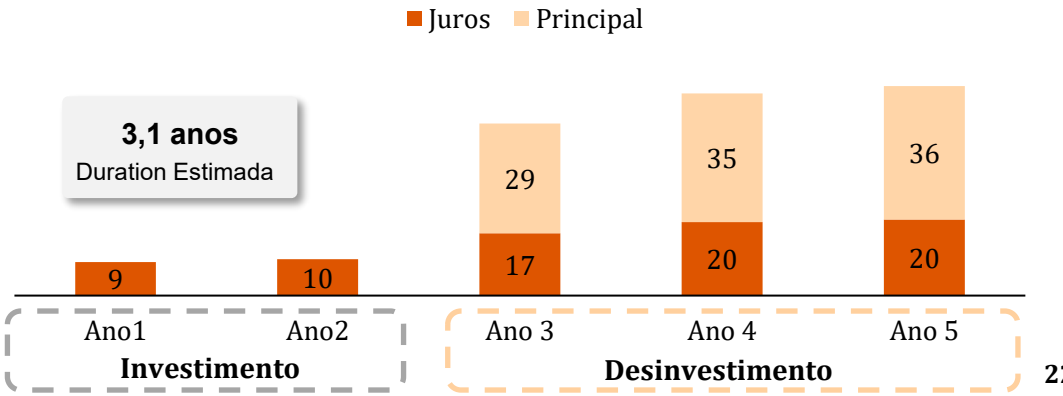
Paga todos os custos da oferta e do fundo

Retorno: excesso de *spread* criado pelas operações investidas

Comportamento Esperado para a Cota Mezanino (1 ano)[1]



Recebimento Anual Esperado (R$/cota)[1]



Nota 1: A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

CAPITAL SOB MEDIDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO

1. **Significativo nível de Garantias (LTV máx. 70%)**
2. **Potencial Compartilhado dos Projetos (com mínimo exigido)**
3. **Capital Flexível - Amortização das Operações por Meio do Fluxo de Venda dos Imóveis**
4. **Redução da Necessidade de Terceiros e SCP[1]**
5. **Capital que Destrava Valor para o Incorporador – Melhora de TIR e Redução de Exposição**

Nota 1: Sociedade em Conta de Participação

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

ATIVOS E FOCO DE ATUAÇÃO

Categoria	Características[1]	Alvo[1]
A **Financiamento de Obras**	▪ Empreendimentos com margens concreta e **exposição do incorporador** ▪ **Segregação patrimonial** via SPE e patrimônio de afetação ▪ Incorporador com histórico de projetos entregues ▪ 0% a 20% de obras ▪ *Project Finance* robusto **com razão de garantia**	▪ *Ticket*: **R$ 5 – 35 milhões** ▪ Taxa Média: **IPCA + 16 a 19%** ▪ Prazo: **24 - 48 meses** ▪ *Duration*: **24 - 36 meses**
B **Permuta Financeira**	▪ Recebimento de um **percentual do VGV do projeto** ▪ Participação de **10% - 30% do projeto** ▪ Remuneração mínima exigida ▪ **Participação relevante na governança**, inclusive com **direito a veto**	▪ *Ticket*: **R$ 5 - 35 milhões** ▪ Taxa Média: **IPCA + 17 a 22%** ▪ Prazo: **24 – 48 meses** ▪ *Duration*: **24 - 36 meses**
C **Término de Obras | Giro de Estoque | Outros**	▪ Ativos com expectativa de retornos atrativos e **alinhamento de interesses** ▪ **Segregação patrimonial** via SPE e patrimônio de afetação ▪ **Relevante razão de garantia** ▪ Outros ativos elegíveis dentro da política de investimento do Fundo	▪ *Ticket*: **R$ 5 – 15 milhões** ▪ Taxa Média: **IPCA + 17 a 22%** ▪ Prazo: **24 – 48 meses** ▪ *Duration*: **24 - 36 meses**

Nota 1: Informações com base em estimativas e negociações preliminares. Ou seja, não representam uma garantia de condições para as operações realizadas.

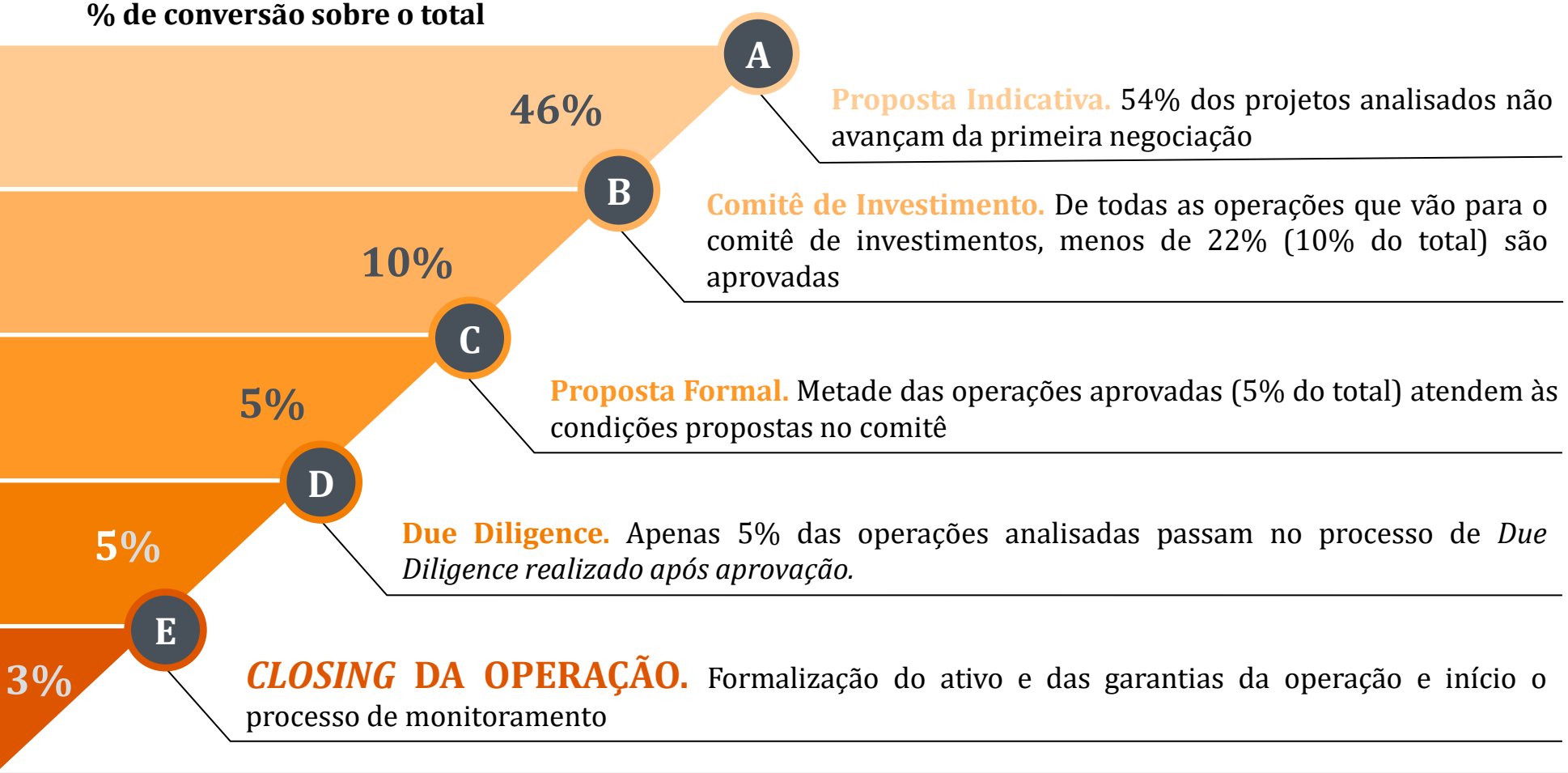
LEIA O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

PROCESSO DE ORIGINAÇÃO E SELEÇÃO DE ATIVOS

Funil do Processo

% de conversão sobre o total



Proposta Indicativa. 54% dos projetos analisados não avançam da primeira negociação

Comitê de Investimento. De todas as operações que vão para o comitê de investimentos, menos de 22% (10% do total) são aprovadas

Proposta Formal. Metade das operações aprovadas (5% do total) atendem às condições propostas no comitê

Due Diligence. Apenas 5% das operações analisadas passam no processo de *Due Diligence realizado após aprovação.*

***CLOSING* DA OPERAÇÃO.** Formalização do ativo e das garantias da operação e início o processo de monitoramento

Principais Critérios de Seleção e Originação

- **Exposição significativa** do Incorporador no projeto
- Margem nominal **acima de 10%**
- LTV **abaixo de 70%**
- **Análise de compliance** dos sócios e CNPJs envolvidos na operação
- Retorno esperado **condizente com a operação**
- **Histórico consolidado** e longínquo do Incorporador

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

COMITÊ DE INVESTIMENTO E ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

Comitê de Investimento: Crédito e Imobiliário

Crédito | Imobiliário | Jurídico/ Estruturação

Time de Crédito
+ 3 profissionais

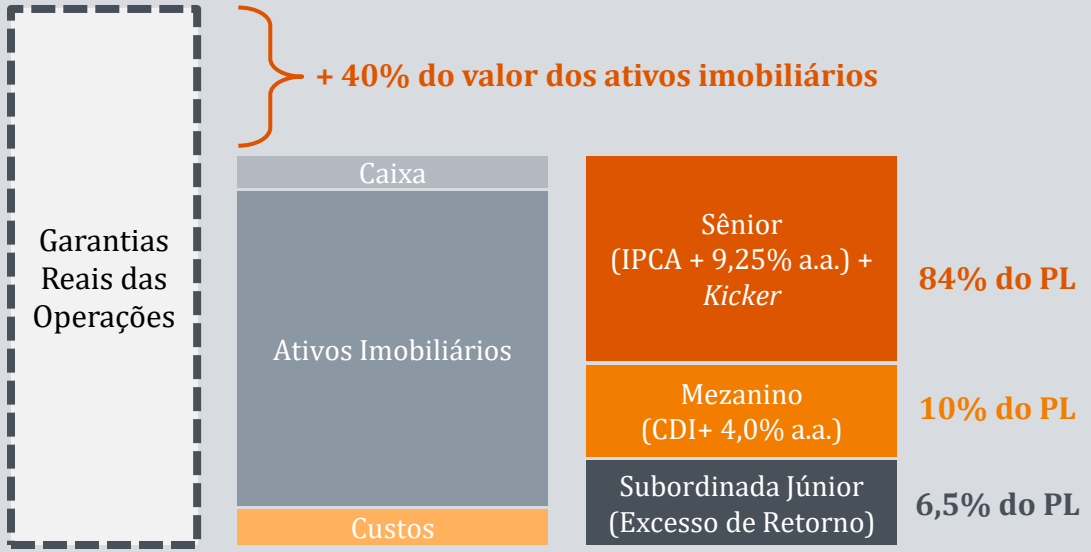
Time de Imobiliário
+ 3 profissionais

Time de Estruturação
+ 4 profissionais

- **Aprovação por unanimidade**
- Time com **visões complementares** e *expertise* em diferentes competências
- Todo time sênior com **mais de 12 anos de experiência**
- Foco em gerar **retornos atrativos com elevado grau de colateralização**
- **Formalização** e **acompanhamento periódico** dos investimentos realizados

Nota 1: Sujeito a captação

Estrutura do FII BRZ Rayo



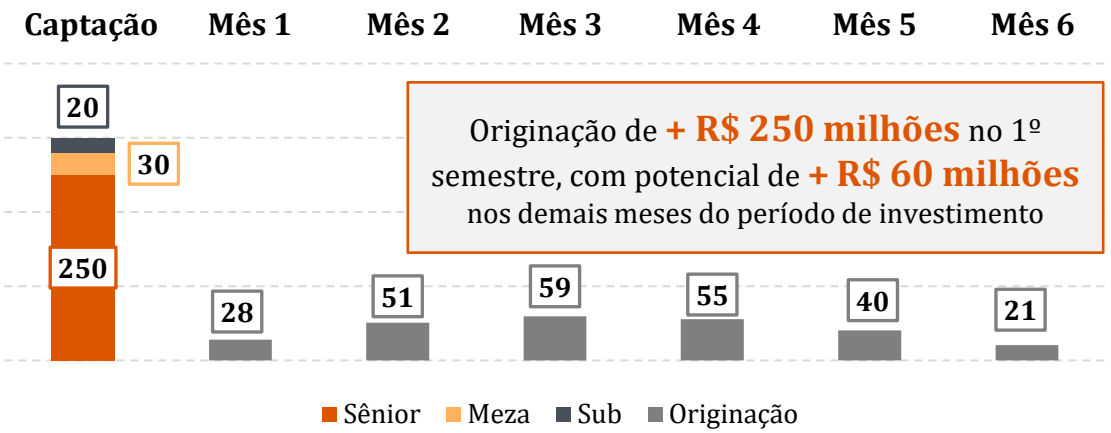
As cotas subordinadas representam 16,5% do Patrimônio Líquido do FII BRZ Rayo, criando um **"colchão" de proteção para as cotas seniores de ~R$ 50 milhões**[1]. Além disto, as garantias das operações criam uma camada de colateral adicional tanto para o cotista júnior quanto para o mezanino **estimado em 140% do valor das operações investidas**, além da subordinação.

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

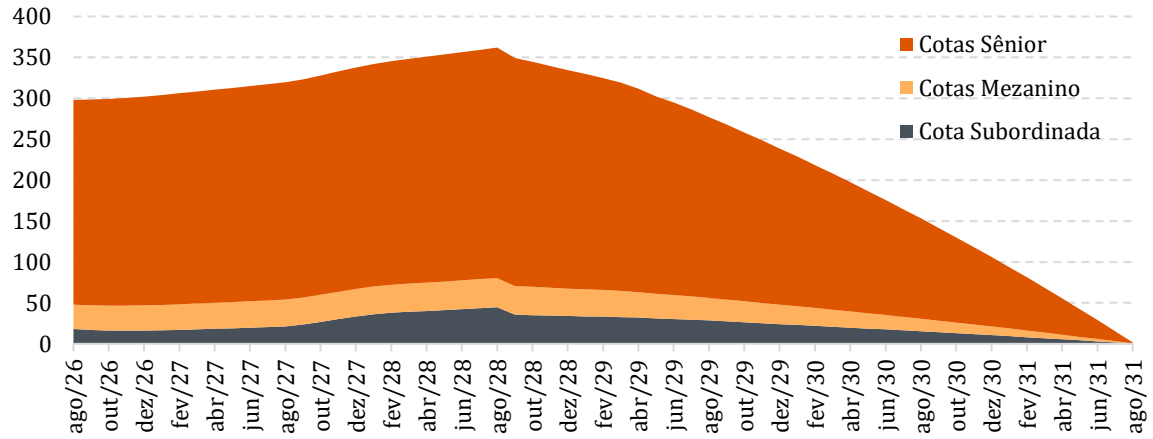
[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

ESTUDO DE VIABILIDADE

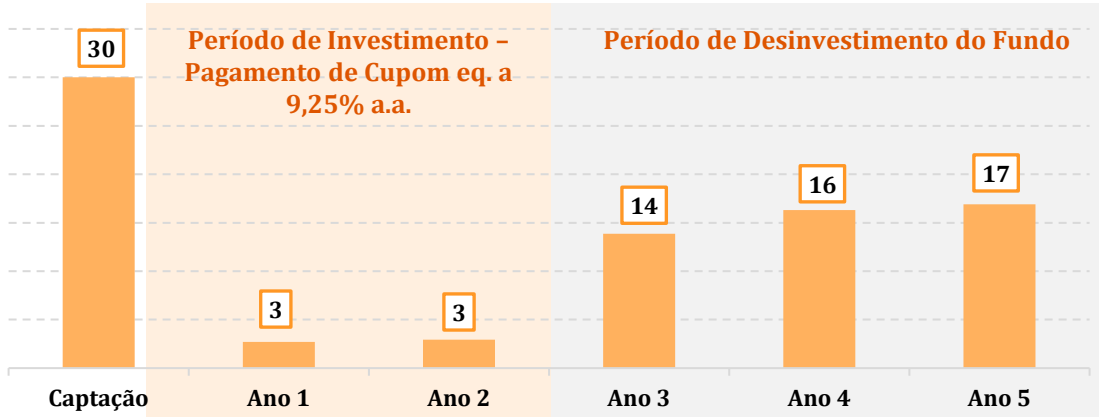
Projeção de Alocação do Capital Investido (R$ milhões)



Patrimônio Líquido Projetado (R$ milhões)



Fluxo de Caixa Estimado para a Mezanino (R$ milhões)



Premissas Utilizadas

Benchmark Sênior	IPCA + 9,25% a.a. + Kicker (até IPCA + 11%)
Subordinação Mínima Sênior	16% do PL do Fundo
Benchmark Mezanino	CDI + 4,0% a.a.
Subordinação Mínima Mezanino	6,5% do PL do Fundo
Regime de Amortização	*Cash Sweep* mensal
Taxa Média do Ativo	IPCA + 16,4% a.a.
Duration do Ativo	3,0 anos

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

SENSIBILIDADE E RETORNO

Rentabilidade Projetada da cota subordinada júnior ao ano[2]

Perda na carteira de Ativos[1]

Taxa Média do Ativo do Fundo (IPCA +)	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%	6,0%
17,4%	63%	59%	55%	50%	45%
16,9%	57%	53%	49%	44%	39%
16,4%	51%	47%	42%	37%	32%
15,9%	46%	41%	36%	31%	25%
15,4%	39%	35%	29%	24%	17%
13,9%	33%	28%	22%	16%	9%

- Mesmo em um cenário cuja execução da garantia resulte em perda para o FII, **a cota subordinada júnior ainda apresentaria rentabilidade nominal positiva e acima do CDI projetado nos cenários,** indicando potencial resiliência da subordinação da cota sênior;

- Assim, em cenário de estresse o cotista subordinado júnior aparenta preservar seu capital, o que **manteria o nível de subordinação adequado** para a operação do FII BRZ Rayo **sem que a rentabilidade do cotista sênior fosse afetada** nas projeções realizadas pela Gestora

Nota 1: Indica a parcela do fluxo de caixa esperado dos direitos creditórios que não é efetivamente recebida, ou seja, o percentual das prestações (PMTs) não pagas sobre o total devido. Conceito equivalente ao de loss given default (perda dada a inadimplência)/Nota 2: A PROJEÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.

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

PIPELINE INDICATIVO

Ativo	Tipo de Operação	Valor Estimado	Taxa Indicativa (IPCA +)	LTV Médio Esperado
Ativo 1	Permuta Financeira	30.000.000,00	IPCA + 16,04% a.a.	69%
Ativo 2	Compra da Posição Permutante	30.000.000,00	IPCA + 17,13% a.a.	70%
Ativo 3	Término de Obra	12.000.000,00	IPCA + 16,58% a.a.	56%
Ativo 4	Permuta Financeira	10.500.000,00	IPCA + 17,13% a.a.	67%
Ativo 5	Permuta Financeira	23.500.000,00	IPCA + 15,50% a.a.	70%
Ativo 6	Permuta Financeira	13.000.000,00	IPCA + 16,58% a.a.	70%
Ativo 7	Permuta Financeira	9.500.000,00	IPCA + 16,58% a.a.	70%
Ativo 8	Compra da Posição Permutante	12.000.000,00	IPCA + 17,13% a.a.	65%
Ativo 9	Compra da Posição Permutante	12.000.000,00	IPCA + 17,13% a.a.	70%
Ativo 10	Compra de estoque com desconto	34.500.000,00	IPCA + 16,58% a.a.	70%
Ativo 11	Compra da Posição Permutante	6.000.000,00	IPCA + 17,13% a.a.	70%
Ativo 12	Compra da Posição Permutante	30.000.000,00	IPCA + 17,13% a.a.	70%
Ativo 13	Permuta Financeira	34.000.000,00	IPCA + 16,58% a.a.	50%
Ativo 14	Permuta Financeira	31.000.000,00	IPCA + 16,58% a.a.	69%
TOTAL		**288.000.000**	**IPCA + 16,44% a.a.**	**66,4%**

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

AGENDA

1. Visão Geral
2. BRZ Investimentos e Rayo Capital
3. Contexto Setorial
4. FII BRZ Rayo e *Pipeline* Indicativo
5. **Termos e Condições**
6. Informações Adicionais e Fatores de Risco

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

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Oferta	Resolução CVM nº 160 sob Rito Automático
Emissão	1ª Emissão de Cotas do FII BRZ Rayo Master
Regime de Distribuição	Melhores Esforços de Colocação
Gestor	BRZ Investimentos
Consultoria Especializada	Rayo Capital
Administrador, Custodiante e Escriturador	Banco Daycoval
Coordenador Líder	XP Investimentos CCTVM
Assessores Legais	Mattos Filho (Coordenador) e Stocche Forbes (Gestora)
Público Alvo	Investidores Qualificados
Montate da Oferta	R$ 300.000.000,00 sendo R$ 250.000.000,00 de Cotas Seniores, R$ 30.000.000,00 de Cotas Mezanino e R$ 20.000.000,00, de Cotas Subordinadas
Preço de Emissão	R$ 100,00 por cota
Montante Mínimo da Oferta	R$ 90.000.000,00
Investimento Mínimo	R$ 1.000,00
Taxa Global	1,74% a.a., incluindo a remuneração do consultor especializado[1]
Prazo	Determinado| 5 anos sendo 2 ano de investimento e 3 de desinvestimento. Podendo ser prorrogável por, no máximo, mais 2 anos
Regime de Amortização	*Cash Sweep* mensal, após período de carência
Admissão e Negociação	Ambiente Balcão (CETIP)
Início do Período de Reservas	20/jul/26

Nota 1: Estas despesas do Fundo são pagas pelos cotistas subordinados júniores no cenário de composição de capital do FII BRZ Rayo conforme o previsto na captação

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

CRONOGRAMA

Nº	Evento	Data
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto e da Lâmina	10/07/2026
2	Início do *Roadshow*	13/07/2026
3	Divulgação do Primeiro Comunicado ao Mercado Nova Disponibilização do Prospecto e da Lâmina	17/07/2026
4	Início do Período de Coleta de Intenção de Investimentos	20/07/2026
5	Divulgação do Segundo Comunicado ao Mercado Nova Disponibilização do Prospecto	10/08/2026
6	Início do Período de Desistência em decorrência da Segunda Modificação da Oferta	11/08/2026
7	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Segunda Modificação da Oferta	17/08/2026

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

CRONOGRAMA

Nº	Evento	Data
8	Divulgação do Terceiro Comunicado ao Mercado Nova Disponibilização do Prospecto	21/08/2026
9	Início do Período de Desistência em decorrência da Terceira Modificação da Oferta	24/08/2026
10	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Terceira Modificação da Oferta	28/08/2026
11	Divulgação do Quarto Comunicado ao Mercado Nova Disponibilização do Prospecto	04/09/2026
12	Início do Período de Desistência em decorrência da Quarta Modificação da Oferta	08/09/2026
13	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Quarta Modificação da Oferta	14/09/2026
14	Divulgação deste Quinto Comunicado ao Mercado Nova Disponibilização do Prospecto Encerramento do Primeiro Período de Coleta de Intenção de Investimentos	30/09/2026

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

CRONOGRAMA

Nº	Evento	Data
15	Início do Período de Desistência em decorrência da Quinta Modificação da Oferta	01/10/2026
16	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Quinta Modificação da Oferta	07/10/2026
17	Data de Realização do Procedimento de Alocação	01/12/2026
18	Data de Liquidação para as Cotas Mezanino e das Cotas Subordinadas	02/12/2026
19	Data de Liquidação para as Cotas Seniores	03/12/2026
20	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias da Divulgação do Anúncio de Início

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

AGENDA

1. Visão Geral
2. BRZ Investimentos e Rayo Capital
3. Contexto Setorial
4. FII BRZ Rayo e *Pipeline* Indicativo
5. Termos, Condições e Cronograma
6. **Informações Adicionais e Fatores de Risco**

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

Aviso Legal

A PRESENTE OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO NA CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO "VI", ALÍNEA "A", DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160, DE 13 DE JULHO DE 2022 ("RESOLUÇÃO CVM 160"), SENDO, PORTANTO, AS COTAS DO FUNDO DESTINADAS A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, ASSIM DEFINIDOS NA RESOLUÇÃO CVM Nº 30, DE 11 DE MAIO DE 2021, CONFORME ALTERADA ("INVESTIDOR").

A meta de rentabilidade não é líquida de impostos. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Exceto quando especificamente definidos neste Material de Divulgação, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento.

A supervisão e fiscalização do Fundo é feita pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, com o Serviço de Atendimento ao Cidadão (link).

ESTE MATERIAL É DE USO EXCLUSIVO DE SEU DESTINATÁRIO. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL CONSTITUEM UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DO FUNDO E DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DESCRITAS POR COMPLETO NO REGULAMENTO, NO ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE E NOS APÊNDICES DE CADA SUBCLASSE. O INVESTIDOR DEVE LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE E O APÊNDICE DE CADA SUBCLASSE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO". ADICIONALMENTE, ESTE MATERIAL NÃO SE DESTINA À UTILIZAÇÃO EM VEÍCULOS PÚBLICOS DE COMUNICAÇÃO, TAIS COMO JORNAIS, REVISTAS, RÁDIO, TELEVISÃO OU ESTABELECIMENTOS ABERTOS AO PÚBLICO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SUA GESTORA, DE SUA CONSULTORIA ESPECIALIZADA, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DA COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O FUNDO, A CLASSE E AS SUBCLASSES NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER E/OU DE SUAS PARTES RELACIONADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (FGC), PODENDO OCORRER, INCLUSIVE, PERDA TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E, CONSEQUENTEMENTE, DO CAPITAL INVESTIDO.

Este Material de Divulgação não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, não é e não deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento e não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este Material de Divulgação. Este Material de Divulgação não tem por finalidade e não pode ser utilizado por ninguém com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis.

A decisão de investimento em Cotas é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do Investidor. Dessa forma, **RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE E O APÊNDICE DE CADA SUBCLASSE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" E AVALIEM À LUZ DE SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA E DE SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA E JURÍDICA, ATÉ A EXTENSÃO QUE JULGAREM NECESSÁRIO, OS RISCOS DE LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO**.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.

Fatores de Risco

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

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizadas 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 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, 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 ou da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco a seguir 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.

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E DA GESTOR, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO. A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO 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.

Fatores de Risco

A leitura dos Fatores de Risco elencados a seguir não substituem uma leitura atenta ao Regulamento, Prospecto e demais Documentos da Oferta.

Risco de não aquisição dos Ativos-Alvo constantes de pipeline indicativo da Classe	Não obstante a previsão de que os recursos captados pela Classe serão destinados, direta ou indiretamente, à aquisição dos Ativos-Alvo, nesta data, a Classe não celebrou quaisquer instrumentos vinculantes que lhe assegurem o direito à aquisição de ativos previamente determinados. Trata-se, portanto, de uma estrutura "blind pool", em que a alocação dos recursos dependerá da identificação de oportunidades de investimento pela Gestora. O pipeline da Classe eventualmente divulgado foi estruturado com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar na gestão da carteira, estando sujeito à conclusão satisfatória dos respectivos processos de due diligence jurídica, técnica e de crédito, bem como à negociação e formalização dos documentos definitivos das operações de securitização. Adicionalmente, a efetiva aquisição dos Ativos-Alvo pela Classe poderá estar condicionada à aprovação prévia, pelos cotistas da Classe, em Assembleia de Cotistas convocada para deliberar sobre operações envolvendo potenciais conflitos de interesses, nos termos da regulamentação aplicável. Nesse contexto: (i) a Classe poderá, a exclusivo critério da Gestora, adquirir um, mais de um ou nenhum dos Ativos-Alvo; (ii) eventual não aprovação, pelos cotistas da Classe, das matérias submetidas à Assembleia de Cotistas poderá impedir que a Classe adquirira os ativos integrantes de pipeline indicativo; e (iii) ainda que sejam celebrados instrumentos vinculantes visando à aquisição dos Ativos-Alvo, não há garantia de que as respectivas tratativas negociais serão concluídas com êxito, uma vez que a concretização das aquisições dependerá da implementação de diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando a, conclusão satisfatória das negociações definitivas, verificação da qualidade dos créditos imobiliários subjacentes, formalização dos documentos da transação e realização da captação de recursos. Dessa forma, os ativos eventualmente considerados para o pipeline da Classe possuem caráter meramente estimativo e não constituem compromisso de investimento por parte da Classe, sendo possível que os recursos captados sejam destinados à aquisição de outros ativos elegíveis, em linha com a Política de Investimento da Classe. Tal circunstância poderá impactar adversamente os resultados projetados para a Classe, estando os Cotistas sujeitos à discricionariedade da Gestora na seleção dos demais ativos que serão objeto de investimento, bem como ao risco de que determinados investimentos inicialmente previstos não possam ser realizados em razão da não implementação das condições necessárias à sua aquisição, inclusive, conforme aplicável, a aprovação em Assembleia de Cotistas ou a verificação de riscos de crédito superiores aos aceitáveis. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental	A Classe está sujeita, 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. A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita 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, 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, afetando os ativos que compõem a carteira da Classe. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir o apetite por Ativos Alvo no mercado secundário ou impactar negativamente a capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os Ativos Alvo; (ii) aumento da inflação que poderia comprometer a capacidade de pagamento dos devedores dos Ativos Alvo ou impactar o valor real dos recebíveis; e (iii) alterações da política habitacional ou de crédito que poderiam reduzir a disponibilidade de novos Ativos Alvo para aquisição ou afetar a qualidade dos créditos existentes. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Risco de baixa liquidez das Cotas no mercado de balcão	Não existe, atualmente, 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, que historicamente apresenta liquidez significativamente inferior à do ambiente de bolsa. Dessa forma, o investidor poderá não dispor de valores referenciais de preço de mercado além do valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora, o que pode dificultar a precificação e a venda das Cotas. A ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e no momento desejados. Na falta de um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda pretendido e, inclusive, ter como única alternativa a venda das Cotas por valores significativamente inferiores ao preço de aquisição ou ao valor patrimonial, causando-lhe prejuízo, especialmente em cenários de baixa no mercado ou de deterioração da qualidade de crédito dos Ativos-Alvo que compõem a carteira da Classe. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Concentração da carteira resultante das aplicações da Classe	A Classe poderá concentrar suas aplicações em determinados ativos, setores econômicos, regiões geográficas ou tipos específicos de investimentos, conforme definido em sua política de investimentos. Tal concentração pode aumentar a exposição a riscos específicos, de modo que qualquer evento adverso relacionado aos emissores, setores ou ativos que compõem parte relevante da carteira poderá impactar de forma significativa o desempenho da Classe e o valor das Cotas. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

Fatores de Risco

Risco de crédito dos Ativos Alvo da Classe	Os devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe, bem como os emissores ou coobrigados de títulos que eventualmente componham essa carteira, podem não cumprir suas obrigações de pagamento do principal e dos respectivos juros, conforme aplicável. Os títulos de dívida que poderão integrar a carteira da Classe, e consequentemente impactar a Classe, estão sujeitos à capacidade de seus emissores e dos devedores dos lastros que compõem tais ativos de honrar os compromissos assumidos. Eventos que afetem as condições financeiras dos devedores finais dos créditos imobiliários, bem como alterações nas condições econômicas, legais ou políticas que comprometam sua capacidade de pagamento, podem gerar impactos significativos nos preços e na liquidez dos títulos. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para liquidar ou negociar os Ativos-Alvo pelo preço ou no momento desejado, o que poderá resultar em problemas de liquidez para a Classe. Adicionalmente, variações negativas no valor dos Ativos-Alvo da carteira da Classe poderão impactar adversamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos devedores dos lastros imobiliários, ainda que não fundamentadas, também podem afetar os preços dos Ativos-Alvo e sua liquidez no mercado secundário. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI	Nos contratos que lastreiam a emissão dos CRI, quando houver possibilidade de pagamento antecipado dos créditos imobiliários pelos devedores, tal antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do investimento. Para os CRI que preveem condições para vencimento antecipado, a companhia securitizadora emissora poderá promover o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Nessa hipótese, os investimentos da Classe nesses CRI poderão sofrer perdas financeiras, seja pela não realização do retorno esperado, seja pela dificuldade da Gestora em reinvestir os recursos a taxas equivalentes às originalmente pactuadas. A capacidade da companhia securitizadora emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende fundamentalmente do pagamento, pelos devedores finais, dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão, bem como da execução das garantias eventualmente constituídas. Tais créditos representam direitos detidos pela securitizadora contra os devedores, correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, incluindo atualização monetária, juros, taxas, 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, sendo a única fonte de pagamento o fluxo de recebíveis dos contratos imobiliários cedidos. Assim, o recebimento integral e tempestivo dos valores devidos ao Fundo, e consequentemente à Classe, depende exclusivamente do adimplemento dos devedores dos contratos imobiliários, em tempo hábil para cumprimento das obrigações previstas nos termos de securitização. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá comprometer a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações, impactando negativamente o pagamento dos CRI e, em última instância, os rendimentos distribuídos aos Cotistas. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Riscos relacionados à rentabilidade da Classe	O investimento nas Cotas constitui aplicação em valores mobiliários de renda variável, uma vez que a rentabilidade das Cotas está diretamente vinculada ao desempenho dos ativos que compõem o patrimônio da Classe. Considerando que a Classe investirá nos Ativos-Alvo, a rentabilidade da Classe dependerá, em última instância, do desempenho dos Ativos-Alvo pela Gestora. A variação do valor das Cotas decorre do resultado das operações realizadas com tais ativos e das condições de mercado, não havendo garantia de rentabilidade ou de preservação do capital investido. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Risco relacionado à subordinação	A Classe poderá emitir classes de Cotas com diferentes níveis de subordinação econômica e política, nos termos previstos no Regulamento. As Cotas Subordinadas e as Cotas Mezanino estarão subordinadas às Cotas Seniores, e as Cotas Subordinadas estão subordinadas às Cotas Mezaninos, para fins de resgate e distribuição de rendimentos e absorção de perdas, de forma que eventuais perdas incorridas pela Classe serão inicialmente suportadas pelas cotas subordinadas até o limite de seu patrimônio, antes de afetarem as Cotas Seniores. A existência de mecanismo de subordinação tem por objetivo conferir proteção econômica parcial às Cotas Seniores e, em menor nível, às Cotas Mezanino. Contudo, não há garantia de que o patrimônio representado pelas Cotas Subordinadas e pelas Cotas Mezanino, conforme aplicável, será suficiente para absorver integralmente eventuais perdas da Classe. Caso as perdas da Classe excedam o montante representado pelas Cotas Subordinadas e as Cotas Mezanino, os titulares das Cotas Seniores também poderão sofrer perdas patrimoniais, incluindo perda do capital investido, redução da rentabilidade esperada e diminuição do valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, a existência de Cotas com diferentes níveis de subordinação poderá resultar em interesses potencialmente divergentes entre os titulares de Cotas Seniores, de Cotas Mezanino e de Cotas Subordinadas, especialmente em matérias relacionadas à Política de Investimentos, amortizações, liquidação da Classe, realização de provisões, reconhecimento de perdas, renegociação de ativos, distribuição de resultados e demais decisões que possam impactar de maneira distinta cada Subclasse de cotas. Não há garantia de que os mecanismos de subordinação previstos no Regulamento serão suficientes para eliminar integralmente os riscos assumidos pelos Cotistas. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

Fatores de Risco

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta	O Prospecto contém informações acerca da Classe, do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Risco de não materialização das perspectivas divulgadas pelo Fundo	Os documentos informativos periodicamente divulgados pelo Fundo contém informações do mercado dos Ativos 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 divulgadas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas. Adicionalmente, as informações disponibilizadas 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 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, podendo resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Risco de mercado das Cotas da Classe	Considerando que a aquisição de Cotas representa um investimento de longo prazo, é possível que haja oscilações no valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo inclusive resultar em perdas do capital aplicado ou na ausência de demanda para venda das Cotas nesse mercado. O valor de mercado das Cotas pode sofrer variações que não reflitam necessariamente o valor patrimonial das cotas da Classe. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
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: Maior**
Risco de flutuação no valor dos Ativos Alvo	Como a Classe investirá nos Ativos-Alvo, o risco de flutuação está diretamente relacionado à qualidade dos créditos imobiliários que lastreiam esses títulos, à liquidez do mercado secundário e às condições econômicas e financeiras dos respectivos devedores. Alterações na percepção de risco de crédito, mesmo que não fundamentadas em eventos concretos de inadimplência, podem impactar negativamente os preços no mercado secundário e sua liquidez, afetando o valor patrimonial das Cotas da Classe. A eventual desvalorização dos imóveis que compõem os lastros ou garantias dos Ativos-Alvo pode afetar a razão de garantia das operações de securitização, reduzindo a segurança do crédito e, consequentemente, o valor de mercado dos Ativos-Alvo. Esse cenário pode se materializar, por exemplo, em caso de execução das garantias, quando a alienação dos imóveis resultar em valores inferiores aos saldos devedores, comprometendo a recuperação dos créditos e o retorno esperado pela Classe. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Risco relativo ao investimento em Cotas de FII	A Classe poderá investir em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, cujas cotas não sejam negociadas em bolsa de valores. Nesse caso, a Classe está sujeita indiretamente aos riscos inerentes à carteira, à gestão e à estrutura de tais fundos investidos, incluindo riscos de crédito, de liquidez, de concentração e de governança próprios de cada veículo, sobre os quais a Gestora poderá não ter controle direto. Adicionalmente, a ausência de negociação em bolsa de valores pode limitar a capacidade da Classe de alienar tais cotas em prazo e condições adequados, caso necessário. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

Fatores de Risco

Risco de mercado dos CRI	Os CRI que compõem a carteira da Classe estão sujeitos a variações de valor e rentabilidade decorrentes das flutuações de preços, cotações de mercado e critérios de precificação aplicáveis. Os CRI são tipicamente remunerados por índices de preços (como IPCA ou IGP-M) ou taxas de referência (como CDI), acrescidos de taxa de juros pré-fixada, estando, portanto, expostos às oscilações das taxas de juros praticadas no mercado, especialmente em relação às datas de vencimento dos títulos. Movimentos de abertura ou fechamento das taxas de juros de mercado podem impactar significativamente o valor de marcação a mercado dos CRI. Em cenários de desvalorização dos CRI que compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe poderá ser negativamente impactado. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá ser obrigada a alienar ou liquidar CRI a preços depreciados, o que poderá influenciar adversamente o valor das Cotas e a distribuição de rendimentos aos Cotistas. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Riscos relacionados ao registro provisório dos CRI e à capacidade da securitizadora	Conforme previsto no Regulamento, a Classe poderá investir em CRI que estejam registrados de forma provisória na CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido, a companhia securitizadora emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI. Entretanto, se os recursos provenientes da integralização já tiverem sido utilizados para pagamento dos cedentes ou originadores, a securitizadora poderá não dispor de liquidez imediata para efetuar tal resgate, o que pode impactar negativamente o retorno do investimento da Classe. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Riscos relacionados à afetação patrimonial e obrigações fiscais da securitizadora	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que normas que preveem afetação ou separação de patrimônio não produzem efeitos em relação a débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da securitizadora. Assim, credores dessas obrigações poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre os créditos imobiliários que lastreiam a emissão, em caso de falência da securitizadora. Nessa hipótese, os créditos imobiliários afetados podem não ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após a quitação das obrigações da securitizadora, incluindo despesas da emissão, impactando negativamente a Classe. Caso a securitizadora emissora dos CRI não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários e demais ativos integrantes dos patrimônios separados poderão ser acessados para liquidação desses passivos, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, impactando negativamente o patrimônio do Fundo e da Classe. O Governo frequentemente altera a legislação tributária aplicável a investimentos financeiros, incluindo CRI. Alterações futuras poderão reduzir a rentabilidade dos CRI para o Fundo e, consequentemente, para a Classe. Atualmente, por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos de CRI auferidos por fundos imobiliários que atendam a determinados requisitos são isentos de IR. Eventuais mudanças que eliminem essa isenção, aumentem alíquotas ou criem novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe e de seus Cotistas. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Riscos institucionais e políticos	O Governo Federal pode intervir na economia brasileira e promover alterações significativas em suas políticas e normas, impactando diversos setores e segmentos. As atividades da Classe, sua situação financeira e seus resultados poderão ser afetados de forma relevante por mudanças em políticas ou regulamentações relacionadas, por exemplo, a taxas de juros, controles cambiais, restrições a remessas ao exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, entre outros eventos políticos, sociais e econômicos ocorridos no Brasil. Tais eventos podem impactar significativamente o mercado de crédito imobiliário, afetando a capacidade de pagamento dos devedores. Em cenários de elevação da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos-Alvo, integrantes da carteira do Fundo, e consequentemente da Classe, podem sofrer impactos negativos em sua marcação a mercado. Esses fatores adversos podem reduzir o patrimônio da Classe, afetar sua rentabilidade e influenciar negativamente o valor de negociação das Cotas. A instabilidade política também pode prejudicar o mercado imobiliário e de crédito, afetando os resultados dos Ativos-Alvo. Historicamente, o ambiente político brasileiro tem influenciado, e continua influenciando, o desempenho da economia nacional. Crises políticas já afetaram a confiança de investidores e da população, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras - cenário que pode se repetir. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

Fatores de Risco

Riscos tributários	As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários podem vir a ser modificadas. No contexto da Reforma Tributária, nos termos da Lei Complementar nº 214/2025, conforme alterada pela Lei Complementar nº 227/2026, os Fundos de Investimento Imobiliário não se qualificam como contribuintes do IBS e da CBS desde que atendam, cumulativamente, a determinados requisitos legais, incluindo (i) a admissão de suas cotas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, com no mínimo 100 cotistas, e (ii) a observância de limites de concentração de propriedade e de rendimentos por cotistas, tanto pessoas físicas quanto jurídicas. O descumprimento de tais requisitos poderá sujeitar o fundo ao regime regular de incidência do IBS e da CBS, com a consequente caracterização como contribuinte desses tributos. 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, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, 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, cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo. Dessa forma, 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. Adicionalmente, 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 e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando a matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente o valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, normas sobre securitização de créditos imobiliários e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. 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. 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 ou de mudanças no marco legal da securitização. 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. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

Fatores de Risco

Risco de potencial conflito de interesse	Determinados atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, bem como entre a Classe e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Não é possível assegurar que, futuramente, eventuais contratações ou aquisições de CRI ou de Ativos-Alvo não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. Nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, do Ofício-Circular nº 01/2020 - CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel ou Ativos-Alvo de propriedade de devedores da Administradora e/ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. O rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses, ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de cotistas específica, a exemplo da Assembleia Originária da Classe, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implementados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Nesse sentido, vale destacar que, no âmbito da Oferta, os Investidores terão a possibilidade de outorgar procuração para representação na Assembleia Originária da Classe, responsável por deliberar sobre voto a ser proferido na Assembleia Originária da Classe que deliberará sobre a possibilidade de aquisição Cotas do FIDC, bem como da aquiescência da para que seja admitido o voto dos prestadores de serviços da Classe, essenciais ou não, bem como seus sócios, diretores e empregados (e suas respectivas partes relacionadas), para fins de cômputo em sede de assembleia especial de cotistas da Classe, nos termos do item 11.20.3 do regulamento da Classe e do Artigo 78, §1º, II, da Parte Geral da Resolução CVM 175. Referidas deliberações representam hipóteses de potencial conflito de interesses que, apesar de potencialmente aprovadas no âmbito de Assembleia Originária da Classe, podem não eliminar eventuais riscos de agência em relação a tais ativos e eventos, o que pode impactar a rentabilidade 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 da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada ("Instrução CVM 516"). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.") 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**
Riscos inerentes à Classe	O investimento em Cotas da Classe sujeita o Investidor a uma série de riscos inerentes ao setor de fundos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, (a) a modificação da legislação tributária; (b) a queda do valor de mercado das Cotas em mercado secundário; (c) a baixa liquidez das Cotas; (d) as alterações de fatores macroeconômicos do Brasil relevantes à Classe; e (e) demais fatores de risco descritos aplicáveis, conforme descritos no Regulamento e no Prospecto. A materialização de tais fatores de risco pode ocasionar em efeitos adversos na liquidez e na rentabilidade das Cotas e consequentemente, nos retornos dos Cotistas. **Escala Qualitativa de Risco: Maior.**
Risco regulatório	A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, às operações de securitização de créditos imobiliários, aos CRI, aos Cotistas e aos investimentos realizados - incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, normas sobre investimentos estrangeiros em cotas de fundos no Brasil e regras emitidas pelo Banco Central e pela CVM - estão sujeitas a alterações. Podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e mudanças nas políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar negativamente o valor das Cotas e as condições para distribuição de rendimentos, inclusive regras de fechamento de câmbio e remessa de recursos para o exterior. A aplicação de leis existentes e a interpretação de novas normas também podem afetar os resultados da Classe. **Escala Qualitativa de Risco: Maior.**

Fatores de Risco

Risco imobiliário relacionado aos lastros do CRI	Refere-se à eventual desvalorização dos imóveis que servem de lastro ou garantia aos CRI integrantes da carteira da Classe, ocasionada por fatores como, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem a economia como um todo; (ii) mudanças de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente a localização dos imóveis, seja aumentando a oferta de imóveis (o que pode pressionar os preços para baixo) ou restringindo usos possíveis, limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) alterações socioeconômicas que afetem exclusivamente as regiões onde os imóveis se encontram, deteriorando a área de influência; (iv) mudanças desfavoráveis no trânsito ou na infraestrutura que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos imóveis; (v) restrições futuras de infraestrutura ou serviços públicos, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; e (vi) expropriação (desapropriação) dos imóveis, caso a indenização não reflita o valor de mercado do ativo, (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira da Classe; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis da Classe e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira da 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 da carteira da Classe 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 pela Classe, 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 da Classe. Esses acontecimentos podem afetar a razão de garantia dos CRI e a capacidade de recuperação dos créditos em caso de execução, impactando negativamente o patrimônio da Classe, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
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 as irregularidades persistam, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica e da ausência de auditoria exaustiva dos Ativos Alvo	A diligência jurídica realizada pelos assessores legais no âmbito da Oferta foi conduzida com escopo restrito, voltado primordialmente à verificação da consistência e da veracidade das informações. Esse procedimento não se confunde com auditorias jurídicas, contábeis, cadastrais ou técnicas dos Ativos-Alvo, tampouco com auditorias independentes dos créditos imobiliários subjacentes, das garantias ou da documentação de cessão, que não foram objeto de verificação exaustiva no contexto da oferta. Em razão desse escopo limitado, não é possível estabelecer que todos os riscos jurídicos, regulatórios, operacionais, de crédito e de formalização relacionados aos Ativos-Alvo, estejam integralmente refletidos nesta seção de Fatores de Risco. Considerando que a Política de Investimento da Classe contempla a alocação de seu patrimônio em Ativos-Alvo, o processo de análise e contratação de novos ativos poderá se basear em informações e declarações fornecidas por originadores, estruturadores, securitizadoras, agentes fiduciários, custodiantes, servicers e demais terceiros, as quais podem conter imprecisões, omissões ou inconsistências não detectadas em revisões amostrais, documentais ou de aderência regulatória. Adicionalmente, a estruturação, a cessão e a formalização dos créditos imobiliários podem apresentar vícios, nulidades, limitações de exequibilidade, insuficiências ou restrições que venham a reduzir a recuperabilidade, a prioridade ou o valor de tais garantias. A não conclusão da aquisição dos Ativos-Alvo pela Classe em razão do descumprimento de condições precedentes, de questões documentais, de constatações em diligências complementares ou de eventos supervenientes, bem como a eventual materialização de passivos, contingências ou riscos não identificados (ou subestimados) nos processos internos de análise de crédito, poderá impactar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, o retorno dos Cotistas. Entre tais riscos, sem prejuízo de outros, incluem-se: divergências na elegibilidade e na documentação dos lastros imobiliários; defeitos na constituição, na manutenção ou na execução de garantias; inadimplemento, deterioração de crédito ou reestruturações dos devedores finais; falhas na segregação de fluxos, na custódia e no controle de lastros; eventos de revisão de critérios de elegibilidade ou de gatilhos de reforço de crédito; bem como riscos jurídicos relacionados à cessão de créditos, à insolvência de partes envolvidas e à interpretação ou alteração de normas aplicáveis à securitização. Ainda que a Classe venha a realizar, quando cabível, diligências adicionais na ocasião de cada investimento, tais diligências poderão não identificar todos os passivos, contingências e riscos atrelados aos Ativos-Alvo e seus créditos imobiliários subjacentes, ou poderão fazê-lo em extensão inferior à efetivamente verificável, inclusive em razão de limitações de acesso a informações, de sigilo, de tempo, de custo ou de metodologias utilizadas. Caso tais riscos se materializem, inclusive em magnitude superior à inicialmente estimada, o desempenho dos Ativos-Alvo adquiridos poderá ser negativamente afetado, com impactos adversos sobre o valor das Cotas do Fundo, da Classe, a distribuição de rendimentos e a rentabilidade da Classe. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

Fatores de Risco

Risco decorrente da propriedade indireta sobre os Ativos Alvo	Apesar de a carteira da Classe ser constituída por Ativos Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos-Alvo, ou sobre os demais Ativos-Alvo que compõem sua carteira, 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 exercer direitos relacionados aos Ativos-Alvo. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Risco relacionado à execução das garantias dos Ativos Alvo	Em caso de execução das garantias vinculadas aos Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe, poderá ser necessário suportar, direta ou indiretamente, diversos custos adicionais, incluindo honorários advocatícios para o patrocínio das causas, custas judiciais, despesas com avaliações e leilões. Adicionalmente, caso a execução das garantias não seja suficiente para cobrir as obrigações financeiras associadas aos Ativos-Alvo., a Classe poderá sofrer perdas, impactando negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Riscos relacionados à liquidez dos Ativos Alvo e das Cotas	Os Ativos-Alvo que compõem a carteira da Classe podem apresentar baixa liquidez no mercado secundário em comparação a outras modalidades de investimento. Da mesma forma, os fundos de investimento imobiliário, por determinação regulamentar, são constituídos sob a forma de condomínios fechados, não permitindo o resgate de suas Cotas. No mercado brasileiro, esses fundos podem encontrar pouca liquidez, o que pode dificultar a venda das Cotas no mercado secundário. Assim, o Investidor que adquirir Cotas da Classe deve estar ciente de que se trata de um investimento de longo prazo. O Regulamento prevê hipóteses em que a assembleia geral poderá deliberar pela liquidação da Classe, bem como situações em que o resgate das Cotas poderá ocorrer mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira aos Cotistas. Nesses casos, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades para vender os ativos recebidos, o que pode impactar a realização do valor investido. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Risco jurídico	A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da relativa maturidade do mercado e da escassez de precedentes jurisprudenciais em operações similares, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido ou para discussão judicial de matérias relacionadas aos Ativos-Alvo. A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições do Regulamento, poderá afetar negativamente o Fundo, a Classe e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nesses documentos. O Regulamento foi elaborado em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Resolução CVM 175 e o Código Civil. Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas pela regulamentação dos fundos de investimento e das operações de securitização está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Risco de decisões judiciais desfavoráveis	A Classe e/ou o Fundo poderão ser réus em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos ativos imobiliários. Não há garantia de que a Classe e/ou o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe e/ou o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele possuam reservas suficientes para arcar com eventuais condenações. 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 da morosidade da justiça brasileira	A Classe e/ou o Fundo poderão ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que a Classe e/ou o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo e, consequentemente, poderá haver impacto negativo no patrimônio da Classe, 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 sob a forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, salvo nas hipóteses expressamente admitidas em regulamento. 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 de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e pela consequente 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**

Fatores de Risco

Risco da marcação a mercado aos Ativos-Alvo	Os valores mobiliários e ativos financeiros que compõem a carteira da Classe podem ser investimentos de médio e longo prazo (inclusive, em alguns casos, de prazo indeterminado), com baixa liquidez no mercado secundário. O cálculo do valor desses ativos para fins contábeis da Classe, é realizado por meio da marcação a mercado, ou seja, seus valores são atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que seria obtido em uma negociação. A marcação a mercado dos valores mobiliários e ativos financeiros da carteira da Classe, utilizada para cálculo do patrimônio líquido das cotas do Fundo e, consequentemente, da Classe, pode ocasionar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é feito pela divisão do patrimônio líquido pelo número de Cotas emitidas, observado o disposto no Regulamento. O valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial, especialmente em momentos de alta volatilidade no mercado de crédito imobiliário. Consequentemente, as Cotas da Classe podem sofrer variações negativas de preço, impactando adversamente sua negociação no mercado secundário. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Risco relacionado às despesas extraordinárias	A Classe, na qualidade de proprietária dos imóveis, estará eventualmente sujeita aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, 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 da Classe. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Risco relacionado às garantias dos CRI	Os CRI integrantes da carteira da Classe podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca, alienação fiduciária sobre imóveis, fiança, aval ou outras modalidades de garantia. A desvalorização ou perda dos imóveis oferecidos em garantia, bem como a insuficiência das garantias pessoais, poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a rentabilidade efetiva ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, impactar a Classe. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá ser necessária a contratação de consultores, advogados e avaliadores, entre 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 cobrir as obrigações financeiras vinculadas a tais títulos, especialmente em cenários de desvalorização imobiliária ou de alta inadimplência setorial. Uma série de eventos relacionados à execução das garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe, impactando diretamente os Cotistas. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
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 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 obrigada 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, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público	De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe 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: Maior**

Fatores de Risco

Riscos ambientais	Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao 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 pela Polícia Civil, pela Polícia Federal e pelo 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 da Classe, 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, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao 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: Maior**
Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário	O preço dos imóveis é influenciado por condições econômicas nacionais e internacionais, bem como por fatores externos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores, moratórias e alterações na política monetária, podendo ocasionar perdas nos ativos integrantes da carteira da Classe. A redução do poder aquisitivo da população pode impactar negativamente o valor dos imóveis, dos aluguéis e das receitas provenientes de arrendamentos, afetando diretamente os resultados da Classe, sua rentabilidade e o preço de negociação das Cotas. Importante destacar que não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade caso os Cotistas sofram danos ou prejuízos decorrentes dessas condições e fatores. Nesse cenário, as operações da Classe e sua lucratividade podem ser significativamente reduzidas, causando efeitos adversos nos resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não havendo barreiras relevantes à entrada de novos concorrentes, o que pode intensificar a competição e pressionar preços e margens. **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, a indústria de fundos de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, inclusive 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, inclusive 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**

Fatores de Risco

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição	O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição), sendo certo que o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das referidas Condições Precedentes, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (devendo ser mantidas até a última Data de Liquidação) ou até a data de encerramento da Oferta. Conforme previsto no Contrato de Distribuição, as condições precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a data da obtenção do registro automático da oferta pela CVM ou, até a última Data de Liquidação da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, renunciar à referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se 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 à Classe, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos nos documentos da Oferta, e os Ofertantes e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento pelos Investidores, sob risco de gerar prejuízos aos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhantes aos valores mobiliários objeto da Oferta. Para mais informações acerca das Condições Precedentes, veja o item 11.1 da Seção "11. Contrato de distribuição", na página 66 do Prospecto. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**
Risco de desempenho passado	Ao analisar quaisquer informações fornecidas 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 pela Classe 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: Maior**
Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e ANBIMA	A Oferta foi registrada por meio do rito de registro automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que o Prospecto e demais documentos da Oferta não foram, nem serão objeto, de análise prévia por parte da CVM e da ANBIMA, conforme aplicável. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Classe. **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 a Classe tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente que, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe estará condicionada aos ativos imobiliários que a Classe 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 no 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

Fatores de Risco

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 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 do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade (conforme abaixo definido) e/ou quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. 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 operacional	(a) Decorrentes de Falhas Operacionais e de Troca de Informações: A subscrição ou a aquisição, conforme o caso, a cobrança e a liquidação dos ativos financeiros integrantes da carteira de investimentos dependem da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviço da Classe. A Classe poderá sofrer perdas patrimoniais caso os procedimentos descritos no Regulamento ou nos respectivos contratos celebrados entre a Classe e esses prestadores de serviço, incluindo em relação a trocas de informações, venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviço contratados. (b) Decorrentes de Falhas Procedimentais e Interrupção dos Contratos de Prestadores de Serviço: Os ativos objeto de investimento pela Classe e o funcionamento da Classe dependem da atuação conjunta e coordenada de uma série de prestadores de serviços, tais como a Administradora, o Custodiante e a Gestora. Eventuais falhas procedimentais ou de ineficiência, bem como eventuais interrupções nos contratos de prestação de serviços destes, poderá afetar o regular funcionamento da Classe. (c) Decorrentes de Substituição de Prestadores de Serviço: Em caso de substituição de quaisquer prestadores de serviços da Classe, resultando, portando, em rescisão dos contratos celebrados entre a Classe e esses prestadores de serviço, poderá haver um aumento dos custos da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços, afetando a rentabilidade da Classe. (d) Decorrentes de Aumento de Custos dos Contratos de Prestadores de Serviço: Os contratos celebrados entre a Classe e os prestadores de serviço poderão sofrer majorações ao longo de sua vigência, gerando, consequentemente, um aumento de custos da Classe afetando sua rentabilidade. **Escala Qualitativa de Risco: Médio**
Risco de concentração da carteira da Classe	A Classe poderá concentrar seus investimentos no Ativo Alvo. Assim, qualquer perda isolada relativa aos ativos da Classe 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 prejudicada 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 do Consultor Especializado e sua substituição	A substituição da Gestora e/ou do Consultor Especializado pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pela Classe dependem da Gestora e do Consultor Especializado e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico do Ativo Alvo. Assim, a eventual substituição da Gestora /ou do Consultor Especializado poderá afetar a capacidade da Classe de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas. **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

Fatores de Risco

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 descredenciadas, destituídas 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 relacionado à caracterização de Justa Causa na Destituição da Gestora e/ou do Consultor Especializado	A Gestora e/ou o Consultor Especializado poderão ser destituídos por Justa Causa em determinadas situações apenas mediante sentença arbitral final ou sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos. Não é possível prever o tempo em que a justiça levará para proferir tais sentenças e, portanto, nem quanto tempo a Gestora e/ou o Consultor Especializado permanecerão no exercício de suas funções após eventual atuação que possa ser enquadrada como Justa Causa. Nesse caso, os Cotistas e o Fundo/Classe deverão aguardar a sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, ou, caso entendam pertinente, poderão deliberar pela destituição da Gestora e/ou do Consultor Especializado sem Justa Causa e pagar eventuais remunerações previstas no item 6.13 e 6.14 do Anexo ao Regulamento. Eventual demora na sentença para fins de destituição por Justa Causa da Gestora e/ou do Consultor Especializado poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo/Classe. **Escala Qualitativa de Risco: Médio**
Risco relacionado à destituição sem Justa Causa da Gestora e/ou do Consultor Especializado e à Renúncia Motivada da Gestora e/ou do Consultor Especializado	A Gestora e/ou o Consultor Especializado poderão ser destituídos sem Justa Causa mediante deliberação da Assembleia, observado o quórum aplicável, e o pagamento da Remuneração Extraordinária da Gestora e/ou da Remuneração Extraordinária do Consultor Especializado, conforme aplicável. Ainda, a Gestora e/ou o Consultor Especializado, conforme aplicável, poderão renunciar das suas atividades quando da ocorrência de uma situação de Renúncia Motivada da Gestora e/ou e/ou o Consultor Especializado, conforme aplicável, observado o pagamento da Remuneração Extraordinária da Gestora e/ou da Remuneração Extraordinária do Consultor Especializado, conforme aplicável. Os critérios previstos para pagamento da Remuneração Extraordinária da Gestora e/ou da Remuneração Extraordinária do Consultor Especializado, conforme aplicável, podem vir a dificultar a contratação de futuras gestoras e/ou consultores para o Fundo/Classe, o que poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo/Classe. **Escala Qualitativa de Risco: Médio**
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 imóveis. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora 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 a preferência na aquisição de tais ativos. **Escala Qualitativa de Risco: Médio**
Risco de governança	Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) a Administradora e/ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens "(i)" a "(vii)" acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia 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 de Cotistas e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente. **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

Fatores de Risco

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Distribuição) na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas e os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas para os demais Investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando, assim, a liquidez. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas. **Escala Qualitativa de Risco: Médio**
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	Caso, até a última 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 da Classe	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: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e (ii) 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 CRI	Os CRI integrantes da carteira da Classe podem conter cláusulas contratuais que permitam pré-pagamento ou amortização extraordinária pelos devedores dos créditos imobiliários subjacentes. Essa situação pode ocasionar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração estabelecidos, bem como afetar a carteira da Classe. Nessa hipótese, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para identificar novos CRI que estejam alinhados à política de investimento da Classe, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela estratégia de investimento. Esse cenário de risco de reinvestimento pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo e da Classe, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Importante destacar que não será devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. **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, e/ou (iv) determinar perdas ou ganhos à 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**
Riscos de patrimônio líquido negativo e decretação de insolvência	Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo. Nessa hipótese, a Administradora deverá (i) suspender as subscrições de Cotas e (ii) elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, e (iii) convocar a Assembleia de Cotistas para deliberar sofre referido plano. Caso o plano de resolução não seja aprovado em Assembleia de Cotistas, os Cotistas deverão deliberar sobre uma das seguintes alternativas: (i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a vedação 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 previamente analisada pela Administradora e pela Gestora; (iii) liquidar a Classe com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que a Administradora ingresse com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Qualquer dos cenários acima poderá afetar negativamente os cotistas. **Escala Qualitativa de Risco: Médio**
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação aos Ativos-Alvo	Os rendimentos da Classe, decorrentes dos Ativos-Alvo atrelados a créditos imobiliários, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos ocasionados por casos fortuitos e eventos de força maior. Assim, os resultados da Classe podem ser impactados por situações atípicas que, mesmo diante da adoção de sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas. **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

Fatores de Risco

Risco decorrente de acontecimentos em outros países e sua influência no mercado de Ativos-Alvo e no preço das Cotas	O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário, bem como o mercado de Ativos-Alvo, 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, incluindo Ativos-Alvo. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas e aos Ativos-Alvo. 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 do Fundo, da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. **Escala Qualitativa de Risco: Médio**
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários da Classe e de aumento de custos de construção	Os empreendimentos imobiliários detidos que servem de lastro para os Ativos-Alvo que compõem a carteira da Classe poderão apresentar atrasos na conclusão ou a não conclusão em suas obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos para pagamento dos Ativos-Alvo. 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 à Classe e aos Cotistas. **Escala Qualitativa de Risco: Médio**
Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência	Findo o prazo de duração da Classe, observadas as possibilidades de prorrogação, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento e a Assembleia Especial de Cotistas delibere pela prorrogação do prazo de vigência do Fundo, o Cotista que desejar liquidar sua participação poderá enfrentar dificuldades para negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis. Nessas circunstâncias, o Cotista poderá não conseguir vender suas Cotas pelo preço ou no momento desejado, o que pode resultar em queda no valor das Cotas e tornar a saída 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 da Classe em caso de liquidação desta	No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio desta 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 da Classe. Caso não seja possível realizar a alienação dos Ativos, estes poderão ser entregues diretamente aos Cotistas, também na proporção da participação de cada um. Os Ativos integrantes da carteira da Classe poderão apresentar baixa liquidez no mercado, estando sujeitos a variações de preço, cotações e critérios de precificação, o que pode acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas. **Escala Qualitativa de Risco: Menor**
Risco de desenquadramento passivo involuntário	Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteia da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração e/ou 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 pela Classe, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas da Classe 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 da Classe diluída. **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

Fatores de Risco

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 de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. **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 e atualização das informações contidas no Estudo de Viabilidade e/ou 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 na tomada de decisões de investimento	O objetivo da Classe consiste na exploração de ativos imobiliários. A seleção e análise dos ativos é realizada pela Gestora, de modo que o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento pela Classe. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos pela Gestora, seja em termos de perfil de crédito, remuneração ou liquidez, fato que poderá trazer eventuais prejuízos à Classe e consequentemente aos Cotistas. Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos imobiliários, na manutenção dos ativos imobiliários em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos imobiliários, bem como nos processos de aquisição, análise de crédito e alienação, podem afetar negativamente a Classe e, consequentemente, os seus Cotistas. **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, consequentemente, 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. **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 pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a Data de Liquidação. 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. Sendo assim, o Investidor deverá estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento. **Escala Qualitativa de Risco: Menor**
Risco de encerramento do período de coleta de intenções de investimento	Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de 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: Menor**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Quaisquer informações ou esclarecimentos referentes à Oferta e/ou o Fundo, 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, poderão ser obtidos e estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores do(a):

Coordenador Líder
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
www.xpi.com.br
(neste website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas do BRZ Rayo Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada);

Administrador
Banco Daycoval S.A.
https://www.daycoval.com.br/investimentos/servicos-fiduciarios/informacoes-cotista
(neste *website,* clicar em "procurar", em seguida, digitar o nome do fundo e clicar em "detalhes")

Gestor
BRZ Investimentos Ltda.
https://www.brzinvestimentos.com.br/
(neste site, na seção "Nossos Fundos", na subseção "Estruturados", selecionar "RAYO FII" e localizar o documento desejado)

Regulador
Comissão de Valores Mobiliários
https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica **(neste website, no campo "Emissor", digitar "BRZ Rayo Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e clicar em "Filtrar", depois, ao final da página, selecionar "Ações" e, então, clicar na opção desejada);**

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
www.b3.com.br
(nesse website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "BRZ Rayo Master Fundo de Investimento Imobiliário", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada)

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Distribuição Institucional

Gustavo Oxer
André Mori
Antônio Santos
Carlos Antonelli
Fernando Leite
Guilherme Pontes
Helom Assada
João Frederico
Lilian Rech
Luiza Lima
Mateus Neves
Raphaela Oliveira

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

Distribuição Fundos Varejo

Lucas Brandao
Breno Laar
Felipe Zaramella
Henrique Floriani
Lara Piazza
Mariana Guimarães
Samylly Zanini
Vinícius Galvão

comercial.alternativos@xpi.com.br

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

BRZ INVESTIMENTOS

rayo capital

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