

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
RIZA LECCI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria “administrador fiduciário”, por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administrador”), e a **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ sob o nº 12.209.584/0001-99, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, pelo Ato Declaratório CVM nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 (“Gestor”), neste ato representados nos termos de seus documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de prestadores de serviços essenciais, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), por meio deste “*Instrumento Particular de Constituição do Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Instrumento”), **RESOLVEM**:

1. Constituir o **RIZA LECCI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), sob a categoria “fundo de investimento imobiliário”, constituído na forma de condomínio fechado e com prazo indeterminado de duração, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à categoria, a ser regido pelo regulamento constante do Anexo A ao presente instrumento (“Regulamento”).
2. Estabelecer que o Fundo contará com uma única classe de cotas, constituída em regime de condomínio fechado e regida pelo Anexo I ao Regulamento (“Classe”).
3. Estabelecer que o Patrimônio Líquido mínimo inicial da Classe é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
4. Estabelecer que a Classe contará com 2 (duas) subclasses, a saber: **(i)** 1 (uma) subclasse de cotas seniores (“Cotas Seniores”); e **(ii)** 1 (uma) subclasse de cotas subordinadas às Cotas Seniores para fins de remuneração (“Cotas Subordinadas”), cujas características encontram-se descritas no Anexo I ao Regulamento;
5. Aprovar o Regulamento e o anexo da Classe, que seguem consolidados na forma de anexo ao presente Instrumento;
6. Designar o Sr. **GUSTAVO COTTA PIERSANTI**, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade n.º 020.424.005-5, e inscrito no CPF sob o n.º 016.697.087-56, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 12º andar, como diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora;

7. Designar o Sr. **DANIEL ALBERNAZ LEMOS**, brasileiro, engenheiro, em união estável, portador da carteira de identidade RG nº 65.557.280-6, expedida pela SSP/SP, e inscrito no CPF sob o n.º 033.812.177-39, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conde de Porto Alegre, nº 944, apto. 201 A, CEP 04608-001, como diretor da Gestora responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, no âmbito das suas atribuições como diretor responsável pela gestão da carteira de ativos do Fundo;
8. Aprovar a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe (“Cotas” e “Emissão”, respectivamente), bem como a realização da oferta pública de distribuição primária das cotas da Emissão, a ser realizada no Brasil, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, podendo contar com a participação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente), da Resolução CVM 175, e demais leis e regulamentações aplicáveis, conforme as seguintes características:
- (a) Data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas;
 - (b) Quantidade inicial: inicialmente 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, sendo 4.250.000 (quatro milhões e duzentas e cinquenta mil) Cotas Sênior e 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas Subordinadas;
 - (c) Preço de Emissão: R\$10,00 (dez reais);
 - (d) Montante Inicial da Oferta: inicialmente, R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
 - (e) Forma de Colocação: nos termos da Resolução CVM 160, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação;
 - (f) Coordenador: o Administrador, acima qualificado (quando nesta qualidade, “Coordenador Líder”);
 - (g) Prazos: a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da Primeira Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;
 - (h) Possibilidade de Distribuição Parcial: a realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Cotas;
 - (i) Público-alvo da Oferta: investidores qualificados, nos termos do Art. 12 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidor”);

- (j) Investimento Mínimo por Investidor: 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R\$10,00 (dez reais);
- (k) Período de distribuição: 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160;
- (l) Custos da Oferta: os custos da Oferta serão arcados pela Classe;
- (m) Forma de integralização: à vista, no ato da subscrição.

9. Contratar, em nome do Fundo, sob responsabilidade do Administrador, os seguintes prestadores de serviços:

- (i) **Escriturador de Cotas**: o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 (“Escriturador”); e
- (ii) **Custodiante**: o Escriturador, acima qualificado (quando nesta qualidade, “Custodiante”); e
- (iii) **Auditor independente**: a ser contratado.

10. Registrar o Fundo, nos termos da Resolução CVM 175, com a disponibilização do seu Regulamento na página da CVM na rede mundial de computadores, como condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros, sendo o número de inscrição no cadastro nacional de pessoas jurídicas obtido quando do referido registro pela CVM com utilização do convênio Integra-CNPJ, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2022/CVM/SIN/SSE.

Em face das deliberações acima, os prestadores de serviços essenciais, nos termos definidos pela Resolução CVM 175, **DECLARAM**, por seus representantes legais que ao final assinam o presente Instrumento, que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

O Regulamento do Fundo e seus anexos consolidados passam a vigorar e a fazer parte integrante do presente Instrumento, na forma de anexo, com vigência a partir do registro do Fundo na CVM.

São Paulo, 31 de julho de 2024.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

Administradora

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora

ANEXO A

**REGULAMENTO DO
RIZA LECCI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**