PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO,
EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DE COTAS DO

RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 50.750.438/0001-65

(**"Fundo"**)

ADMINISTRADORA

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 Leblon, CEP 22440-032 – Rio de Janeiro - RJ

(**"Administradora"**)

GESTORA

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 12.209.584/0001-99

Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, São Paulo - SP

(**"Gestora"** e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "**Ofertantes**")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRRZDSCTF005

CÓDIGO DO ATIVO DA 1ª SÉRIE E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NO BALCÃO B3: 5095524FI1
CÓDIGO DO ATIVO DA 2ª SÉRIE NO BALCÃO B3: 5095524FI2
CÓDIGO DO ATIVO DA 3ª SÉRIE NO BALCÃO B3: 5095524FI3
CÓDIGO DO ATIVO DA 4ª SÉRIE NO BALCÃO B3: 5095524FI4
Tipo ANBIMA: FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/071, em 11 de março de 2024*
***concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").**

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 62.370.063 (sessenta e dois milhões, trezentas e setenta mil e sessenta e três) cotas (**"Novas Cotas"**), sem considerar o Lote Adicional , integrantes da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (**"Oferta"**), todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R$ 9,62 (nove reais e sessenta e dois centavos) por Nova Cota (**"Segunda Emissão"** e **"Preço de Emissão"**, respectivamente), o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido). Nos termos do §1º do artigo 11 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), com o fim específico de estabelecer datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas do Fundo, a Segunda Emissão será dividida em até 4 (quatro) séries ("**1ª Série**", "**2ª Série**", "**3ª Série**", "**4ª Série**" e, quando denominadas em conjunto, as "**Séries**" e, individualmente, "**Série**"), de modo que as Novas Cotas de cada Série serão integralizadas cada uma em uma data de liquidação, conforme a data de liquidação de cada Série prevista no cronograma indicativo deste Prospecto Definitivo (cada uma, uma "**Data de Liquidação**"), observados os termos previstos neste Prospecto.

A quantidade de Séries, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser alocada em cada Série, serão definidas conforme demanda do mercado pelas Novas Cotas, de modo que a quantidade de Novas Cotas emitida em uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de Novas Cotas, de forma que a soma das Novas Cotas alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Novas Cotas objeto da Segunda Emissão, observardo que qualquer uma das Séries, inclusive mais de uma, poderá ser cancelada. A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R$ 0,38 (trinta e oito centavos) por cada Nova Cota (**"Taxa de Distribuição Primária"**), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R$ 10,00 (dez reais) aos respectivos subscritores ("**Preço Unitário da Cota**"), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária. O pagamento de todos os custos e despesas da Oferta serão arcados pelo Fundo, com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária.

A Oferta é realizada no montante total de, inicialmente,

R$623.700.630,00*

(seiscentos e vinte e três milhões, setecentos mil, seiscentos e trinta reais)

("Montante Inicial da Oferta")

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

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$ 155.925.150,00 (cento e cinquenta e cinco milhões, novecentos e vinte e cinco mil, cento e cinquenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente 15.592.515 (quinze milhões, quinhentas e noventa e dois mil, quinhentas e quinze) Novas Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas (**"Novas Cotas do Lote Adicional"**), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá até a realização do último Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à CVM, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto) (**"Lote Adicional"**), podendo o montante total da Oferta perfazer até R$ 779.625.780,00 (setecentos e setenta e nove milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, setecentos e oitenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 77.962.578 (setenta e sete milhões, novecentas e sessenta e duas mil, quinhentas e setenta e oito) Novas Cotas. As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser emitidas em qualquer das Séries.

As Novas Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("**B3**"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("**Balcão B3**"); e **(ii)** negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("**Fundos 21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Novas Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após, cumulativamente, a divulgação do Anúncio de Encerramento, bem como a conversão dos códigos de identificação das Novas Cotas de cada uma das Séries na B3, de modo que o código de identificação das Novas Cotas seja unificado ao das Cotas do Fundo, observados os procedimentos operacionais da B3.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta.

A responsabilidade do cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 15 a 44.

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

Este Prospecto Definitivo ("Prospecto" ou "Prospecto Definitivo") está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto), da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3.

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

A DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO É DE 11 DE MARÇO DE 2024.

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1 Breve descrição da oferta 3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento..... 3
2.3 Identificação do público-alvo 3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados..... 5
2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição 5
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta 6
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 6

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS..... 7

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente..... 9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações 11
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários 13

4. FATORES DE RISCO 15

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor. 17

5. CRONOGRAMA 45

5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso: 47

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS..... 51

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 53
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 54
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) 56
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 57

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA..... 59

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 61
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 61
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 61

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA..... 63

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 65
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 66
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....71
8.4 Regime de distribuição 71
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....71
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado. 75
8.7 Formador de mercado 75
8.8 Contrato de estabilização.....75
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento 76

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 77

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....79

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES..... 81

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....83

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO..... 85

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 87

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado.....92

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS..... 93

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: 95

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA 97

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de coas, se for o caso.....99

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....99

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS..... 101

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor 103

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 103

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais..... 104

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM. 104

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 104

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto 104

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS..... 105

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO..... 121

ANEXO II INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E REGULAMENTO VIGENTE..... 169

ANEXO III INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO, DA OFERTA, DO PREÇO DE EMISSÃO, DO PREÇO UNITÁRIO DA COTA E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA..... 217

ANEXO IV ESTUDO DE VIABILIDADE..... 237

ANEXO V INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472 261

V004

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), de acordo com a Resolução da CVM 160 e a Instrução CVM 472, nos termos e condições aprovados em 11 de março de 2024, por meio do "*Ato do Administrador do Riza Domus Fundo De Investimento Imobiliário*" ("Ato de Aprovação da Oferta") e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Contrato de Distribuição"), celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora em 11 de março de 2024.

A Oferta será conduzida sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII da Resolução CVM 160.

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

As Novas Cotas (i) serão emitidas em classe única, em até 4 (quatro) Séries, observado que cada Série terá sua liquidação física e financeira em uma Data de Liquidação, conforme Datas de Liquidação previstas no cronograma constante da página 47 deste Prospecto, nos termos do § 1º, do artigo 11, da Instrução CVM 472 (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas), e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não serão resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; (viii) corresponderão respectivamente a um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador das cotas do Fundo em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Na data deste Prospecto, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, autorizada pela CVM para o exercício profissional de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento por meio dos Atos Declaratórios nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, e nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010 é responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3 ("Escriturador").

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no regulamento do Fundo aprovado por meio do "*Ato do Administrador do Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário*", formalizado em 21 de julho de 2023 ("Regulamento"), nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam, (a) (1) nos termos do artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar, fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (2) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor

("Investidores Qualificados"), que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (3) investidores que não se enquadrem nas definições dos itens (1) e (2) acima, mas que formalizem Documento de Aceitação, em valor igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (b) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item "(a)" acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R$ 999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Novas Cotas ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 3º do Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição da Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Resolução CVM 11").

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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

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

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

OS INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOA VINCULADA, INDEPENDENTEMENTE DA DATA EM QUE ENVIAREM A ORDEM, SERÃO ALOCADOS PELO COORDENADOR LÍDER NO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA 4ª SÉRIE E INTEGRALIZARÃO OS RESPECTIVOS VALORES SOMENTE NA DATA DE LIQUIDAÇÃO DA 4ª SÉRIE.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

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

A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão ocorrerá por meio de procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora, sendo certo que o Coordenador Líder realizará, na qualidade de distribuidor, a distribuição de tais cotas por conta e ordem, nos termos da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor ("Instrução CVM 555"), sendo certo que os tais Investidores deverão (i) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, se esse, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro e/ou (b) a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia da intenção de investimento; (ii) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte do Coordenador Líder; e (iii) entrar em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pelo Coordenador Líder e pela Administradora para envio do Documento de Aceitação, ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pela Administradora.

Não obstante o disposto acima, dentro do período de 5 (cinco) anos contados da data de início das atividades do Fundo ("Prazo para Migração"), a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos (conforme definido no Regulamento) para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no Regulamento.

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

O preço de emissão de cada Nova Cota, objeto da Segunda Emissão de Novas Cotas, é equivalente a R$ 9,62 (nove reais e sessenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e será fixo para todas as Séries até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido) ("Preço de Emissão").

Será devida uma taxa no valor de R$ 0,38 (trinta e oito centavos) por Nova Cota, equivalente a 3,99% (três inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores inclusive pelos cotistas do Fundo ("Cotistas") que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, sendo certo que **(i)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pela Comissão de Coordenação e Estruturação e pela Comissão de Distribuição devidas ao Coordenador Líder, calculadas proporcionalmente ao valor das cotas integralizadas, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária.

Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R$ 10,00(dez reais) por Nova Cota ("Preço Unitário da Cota").

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta é de, inicialmente, R$623.700.630,00 (seiscentos e vinte e três milhões, setecentos mil, seiscentos e trinta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido abaixo) ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$ 155.925.150,00 (cento e cinquenta e cinco milhões, novecentos e vinte e cinco mil, cento e cinquenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente 15.592.515 (quinze milhões, quinhentas e noventa e dois mil, quinhentas e quinze) Novas Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá até a realização do último Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à CVM, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto) ("Lote Adicional"), podendo o montante total da Oferta perfazer até R$ 779.625.780,00 (setecentos e setenta e nove milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, setecentos e oitenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 77.962.578 (setenta e sete milhões, novecentas e sessenta e duas mil, quinhentas e setenta e oito) Novas Cotas. As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser emitidas em quaisquer das Séries.

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$10.395.020,00 (dez milhões, trezentos e noventa e cinco mil e vinte reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 1.039.502 (um milhão, trinta e nove mil, quinhentas e duas) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

A primeira Data de Liquidação só ocorrerá quando atingido o Montante Mínimo da Oferta. Assim, as Datas de Liquidação estarão sujeitas ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta, sem considerar as Novas Cotas da Oferta Condicionada, do Direito de Preferência Condicionado e das Pessoas Vinculadas, sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas (incluindo as Novas Cotas do Direito de Preferência) de cada Série serão integralizadas na data de liquidação subsequente ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta, sem considerar as Novas Cotas da Oferta Condicionada, do Direito de Preferência Condicionado e das Pessoas Vinculadas.

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

A quantidade de Novas Cotas é de, inicialmente, 62.370.063 (sessenta e dois milhões, trezentas e setenta mil e sessenta e três) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração previstos no artigo 4º e seguintes do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, sob a gestão da Gestora, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, observado o parágrafo abaixo, preponderantemente, em Ativos-Alvo (conforme abaixo definido) e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido).

Sem prejuízo da discricionariedade da Gestora, nos termos dos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, **O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR OS LIMITES DE INVESTIMENTO POR EMISSOR E POR ATIVO FINANCEIRO PREVISTOS NOS ARTIGOS 102 E 103 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 555, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2014, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM 555"), OU REGULAMENTAÇÃO VIGENTE QUE VENHA A SER APLICÁVEL.**

PARA ACESSO À ÍNTEGRA DA INSTRUÇÃO CVM 555:

HTTPS://CONTEUDO.CVM.GOV.BR/LEGISLACAO/INSTRUCOES/INST555.HTML (NESTE WEBSITE CLICAR EM "INSTRUÇÃO CVM 555 (TEXTO CONSOLIDADO).
Ainda, considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição preponderante de ativos financeiros de origem imobiliária determinados no artigo 4º do Regulamento, tais como, mas não limitado aos ativos abaixo indicados como ativos-alvo ("Ativos-Alvo"):

(i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII");

(ii) imóveis em geral, localizados em todo território nacional, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis");

(iii) quotas de responsabilidade limitada e/ou ações de sociedades cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPE Imobiliária");

(iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("CEPAC");

(v) certificados de recebíveis imobiliários, com características de acordo com a regulamentação em vigor ("CRI");

(vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e outras características de acordo com a regulamentação em vigor ("FIDC");

(vii) ações e cotas de fundos de investimento em ações, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("Ações Imobiliárias" e "FIA Imobiliário", respectivamente);

(viii) debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recebidos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("Debêntures Imobiliárias e Outros Valores Mobiliários");

(ix) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário ("FIP Imobiliário");

(x) letras hipotecárias ("LH");

(xi) letras de crédito imobiliário ("LCI");

(xii) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e

(xiii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472 ou regulamentação aplicável ("Outros Títulos Imobiliários").

Sem prejuízo dos limites indicados nas tabelas acima, conforme aplicável, as aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento e na regulamentação em vigor, devendo ainda ser observado os seguintes limites de concentração de cada categoria de Ativos Alvo, em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, conforme tabela abaixo ("Limites de Concentração"):

Categoria e Ativo Alvo	**Limite de Concentração individual por categoria de Ativo Alvo (% do Patrimônio Líquido do Fundo)**
Cotas de FIIs	100
Imóveis[1]	66
Participações em SPE Imobiliária[1]	66
CEPAC	10
CRI	100
Cotas de FIDC Imobiliário	30
Ações Imobiliárias e cotas de FIA Imobiliário	30
Debêntures Imobiliárias e Outros Valores Mobiliários	30
Cotas de FIP Imobiliário[1]	33
LH, LCI[2] e LIG	30
Outros Títulos Imobiliários	40

[1] Quando em conjunto, a alocação em tais classes de Ativos Alvo se restringe a 66% do Patrimônio Líquido do Fundo.

[2] Caso a LCI adquirida tenha liquidez diária e seja emitida por Instituição Financeira que, no momento da aquisição ou subscrição, poussa classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual a "AAA" atribuída por qualquer das seguintes agências classificadoras de risco: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody's, ou qualquer de suas representantes no país, o Limite de Concentração pode atingir até 100% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir a parcela de seu patrimônio líquido não alocada em Ativos Alvo em: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na regulamentação aplicável; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Ativos de Liquidez").

Não obstante a tabela abaixo contendo a descrição de operações sendo avaliadas pela Gestora, **O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.**

Para mais informações sobre a discricionariedade da Administradora e da Gestora, ver fator de risco "Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora" na página 41 deste Prospecto Definitivo.

O *pipeline* meramente indicativo do Fundo é atualmente composto por:

	Ativo	Instrumento	Modalidade	Segmento	*Status* Projeto	Taxa *All-in* (A.A.) [3]	Volume (R$ mil)	*Duration* (Anos)
1	Ativo 1	CRI	Permuta	Residencial	Em Aprovação	INCC+ 14,00%	17.500	3,3
1	Ativo 2	CRI	Permuta	Residencial	Em Obras	IPCA + 11,00%	35.000	3,5
2	Ativo 3	FII	Investimento Direto	Residencial	Em Obras	CDI + 5,0%	30.000	3,5
2	Ativo 4	FII	Investimento Direto	Residencial	Em Obras	INCC+ 12,00%	60.000	1,7
3	Ativo 5	CRI	Finan. Projetos	Residencial	Lançado	IPCA + 11,50%	32.000	1,2
3	Ativo 6	CRI	Finan. Projetos	Concessão	Em Obras	CDI + 5,0%	35.000	1,4
3	Ativo 7	CRI	Finan. Projetos	Residencial	Em Obras	INCC + 11,25%	22.800	1,8
3	Ativo 8	CRI	Finan. Projetos	Residencial	Em Obras	INCC + 14,00%	14.000	1,7
3	Ativo 9	CRI	Finan. Projetos	Loteamento	Em Obras	IPCA + 15,00%	35.000	2,9
4	Ativo 10	CRI	Diversos	Residencial	Carteira	CDI + 4,50%	55.000	3,1
1	Ativo 11	CRI	Permuta	Residencial	Em Aprovação	INCC + 11,50%	50.000	3,5
1	Ativo 12	CRI	Permuta	Residencial	Em Aprovação	INCC + 13,0%	50.000	4,5
2	Ativo 13	Unidades	Investimento Direto	Residencial	Em Obras	IPCA+ 12,00%	40.000	2,4
3	Ativo 14	CRI	Finan. Projetos	Residencial	Em Obras	IPCA + 10,50%	40.000	3,5
3	Ativo 15	CRI	Finan. Projetos	Residencial	Em Aprovação	CDI + 5,75%	45.000	3,5
4	Ativo 16	CRI	Diversos	Residencial	Carteira	IPCA + 10,00%	30.000	1,7
4	Ativo 17	CRI	Diversos	Residencial	Carteira	IPCA + 10,00%	35.000	2,0
4	Ativo 18	CRI	Diversos	Residencial	Carteira	IPCA + 10,50%	50.000	2,6
							676.300	**2,45**

Fonte: Riza / Notas: (1) Atualmente, a equipe de gestão do FII Riza Domus está em fase de negociação dos ativos-alvo, sem vínculo firmado com a destinação de recursos da Oferta; (2) Os ativos descritos acima representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição pelo Fundo.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O *PIPELINE* ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

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

Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes.

As informações divulgadas no quadro do *pipeline* acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal pipeline que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, A GESTORA, EM CONJUNTO COM A ADMINISTRADORA, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO.

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

A Administradora, em conjunto com a Gestora, submeteram a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio da convocação de Assembleia Geral de Cotistas em 06 de setembro de 2023, respeitadas todas as regras e

quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, os quais, após deliberação na referida assembleia, aprovaram, conforme ata divulgada em 21 de setembro de 2023, por meio de quórum representando, na respectiva data, 43,07% (quarenta e três inteiros e sete centésimos por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo à época:

1. A aquisição, pelo Fundo, dos seguintes Ativos Alvo caracterizados como ativos com potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, e do Regulamento, a exclusivo critério da Gestora, desde que observados as critérios abaixo transcritos:

(i) aquisição, pelo Fundo, de CRI, LIG e LCI ou Outros Títulos Imobiliários, conforme definido em regulamento, que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/cedente/originador/prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos determinados critérios listados abaixo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido, observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável: **(a)** no momento da aquisição, tenham prazo máximo de vencimento não superior a 20 (vinte) anos; **(b)** possuam previsão de remuneração: **1.** pós-fixada indexada ao CDI, com remuneração mínima de 80% do CDI; ou **2.** pré-fixada, com remuneração mínima ano equivalente ao mínimo da taxa Selic Meta anual nos últimos 3 anos; ou **3.** correção pelo IPCA, INCC-DI, INCCM ou IGPM acrescido de 1,0% ao ano;

(ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de outros FII, Fundos de Investimento em Participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, em todos os casos, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados abaixo: **a)** patrimônio líquido total maior ou igual a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e **b)** taxa de administração máxima de 2,0% a.a. (sem restrição quanto à taxa de performance).

(iii) alienação, pelo Fundo, de todos os ativos descritos nos itens (i) e (ii) acima e demais ativos de liquidez de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados.

Na data deste Prospecto, o Fundo possui 32,04% (trinta e dois inteiros e quatro centésimos por cento) do seu patrimônio líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, PODERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 28 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

Em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO *PIPELINE* INDICATIVO ACIMA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

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

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá, sem prejuízo da política de investimento, se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos ao Riscos Imobiliários, Risco do incorporador/construtor, Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento, Risco de Aumento dos Custos de Construção, Risco de desvalorização dos imóveis, Riscos relacionados à regularidade de área construída, Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"), Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos

Imobiliários, Risco de exposição associados à locação de imóveis, Riscos Ambientais, Risco de vacância, Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos, Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário, Risco relacionado à aquisição de imóveis, Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis, Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis, conforme descritos neste Prospecto, que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do BACEN e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos Ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez. **O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.**

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo

O Fundo adquirirá Ativos Alvo e poderá, inclusive, deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis: (i) até o limite de 66% (sessenta e seis por cento por cento) do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) independentemente do limite previsto no item (i), em decorrência exclusivamente da excussão ou execução de

garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos do Fundo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas

deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Novas Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Novas Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Novas Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial: (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de

capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Novas Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Novas Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Novas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Novas Cotas do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Novas Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos do uso de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cota.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

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

ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, eventuais alterações futuras na legislação tributária podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Tais alterações podem ocorrer, inclusive, em caráter transitório ou permanente, em decorrência de fatos extraordinários e imprevisíveis, no Brasil ou no exterior, tais como efeitos de crise sanitária, social e econômica. A publicação de novas leis e/ou uma nova interpretação das leis vigentes poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, as letras de crédito imobiliário emitidas na forma nominativa e lastreadas em créditos imobiliários, conforme disciplinado pela Lei no 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, bem como pelas demais leis e normas regulamentares aplicáveis ("LCI") e letras hipotecárias emitidas por instituições financeiras autorizadas a conceder créditos hipotecários, nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada ("LH"), bem como ganhos de capital

na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

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

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Em seu parágrafo único, estabelece que: "*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*". Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos

decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da presente Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s)

empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. 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.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, não se limitando aos citados, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente da precificação dos Ativos

A precificação dos Ativos do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do Regulamento, sendo que dado a iliquidez de alguns Ativos, esses poderão ser marcados por modelos de precificação ou até mesmo na curva de aquisição, o que poderá fazer com que sua valorização não reflita seu exato valor de mercado. Além disso, tais critérios de avaliação poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Liquidez Reduzida dos Investimentos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de encerramento dos Períodos de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, qualquer 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, sendo certo que os Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos subsequentes poderão não ser iniciados e os respectivos Procedimentos de Alocação poderão não ser realizados, observada a manutenção da Data de Liquidação da 4ª Série, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Documentos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos com base no Preço Unitário da Cota, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à regularidade de área construída

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, 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.

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

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais ativos a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos ativos por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pela Gestora. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no *pipeline* indicativo constante na página 11 deste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Ativos de Liquidez pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota ou o Cotista que exercer o seu Direito de Preferência terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após, cumulativamente, a divulgação do Anúncio de Encerramento, bem como a conversão dos códigos de identificação das Novas Cotas de cada uma das Séries na B3, de modo que o código de identificação das Novas Cotas seja unificado ao das Cotas do Fundo, observados os procedimentos operacionais da B3.

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de exposição associados à locação de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A importância da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico", de política de investimento ampla. A Gestora poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de manutenção de pagamento de remuneração à Gestora em caso de sua substituição ou destituição

Nos termos do artigo 27 do Regulamento, na hipótese de cotistas, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, deliberarem pela destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, fica estabelecido que a Gestora receberá uma multa compensatória, que deverá ser paga pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Tal remuneração será correspondente à parcela cabível à Gestora da remuneração descrita nos termos do caput do Artigo 24º, acima, e calculada mensalmente, nos termos ali previstos, devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração.

Nos termos do Regulamento, terá ocorrido justa causa nas hipóteses de: (i) comprovado descumprimento de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos no Regulamento e/ou decorrentes da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM e da comprovação de que atuou com culpa, fraude, dolo ou má-fé; (ii) comprovada fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; (iii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; (iv) condenação da Gestora em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (v) impedimento da Gestora de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (vi) requerimento de falência pela própria Gestora; ou (vii) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora. ("Justa Causa").

Caso a destituição da Gestora sem Justa Causa seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, ou caso haja a renúncia da Gestora nos termos acima avençados, os cotistas poderão ser afetados negativamente, tendo em vista que permanecerão obrigados a arcar com o pagamento da Remuneração de Descontinuidade, sem que seja devida qualquer remuneração ao novo gestor substituto. O Fundo pode ter dificuldades em encontrar um gestor substituto para assumir as atividades de gestão do Fundo, podendo, o que pode impactar adversamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) forem os únicos Cotistas do Fundo, as pessoas mencionadas nos itens "A" à "D"; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas do Fundo, manifestada- na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia que se dará a permissão de voto; e (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar dos Procedimentos de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o "Risco Relativo à Concentração e Pulverização" descrito abaixo. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na respectiva Data de Liquidação os respectivos Investidores não integralizem as Novas Cotas das respectiva Série, conforme seus respectivos Documentos de Aceitação, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Nos termos do Regulamento, dentro do Prazo para Migração, a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 2 (dois) anos para liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no parágrafo primeiro, alínea (d) do Artigo 50 do Regulamento. Caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado do Fundo e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições do Fundo, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários

Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Cotas não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Alvo do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. 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, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, 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 do Fundo, 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 pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente 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, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) 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), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode 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 e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R$ 500,00 (quinhentos reais) a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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 ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de 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 ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os

aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do respectivo título e, consequentemente do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Inexistência de rendimento pré-determinado.

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos Cotistas pela Administradora, pela Gestora, pelo FGC – Fundo Garantidor de Créditos ou por qualquer mecanismo de seguro.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

Os bens imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os ativos objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pela Administradora e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

Tendo em vista que a Instrução CVM 472 foi substituída pela resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento de nova regulamentação até 31 de dezembro de 2024. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência concomitante com o primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimentos da 1ª Série

Considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimentos da 1ª Série estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Documento de Aceitação da Oferta enviado pelos Investidores somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder terão seus referidos valores devolvidos conforme Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (bem como o Cotista que exerceu o Direito de Preferência), o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1)(2)(3)(4)
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	11/03/2024
2	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	14/03/2024
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e no Coordenador Líder	18/03/2024
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e no Coordenador Líder Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série	27/03/2024
5	Data de realização do Procedimento de Alocação da 1ª Série	28/03/2024
6	Data de Liquidação da 1ª Série (incluindo o Direito de Preferência) Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	03/04/2024
7	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 2ª Série	04/04/2024
8	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 2ª Série	15/04/2024
9	Data de realização do Procedimento de Alocação da 2ª Série	16/04/2024
10	Data de Liquidação da 2ª Série	19/04/2024
11	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 3ª Série	22/04/2024
12	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 3ª Série	16/05/2024
13	Data de realização do Procedimento de Alocação da 3ª Série	17/05/2024
14	Data de Liquidação da 3ª Série	22/05/2024
15	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 4ª Série	23/05/2024
16	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 4ª Série	17/06/2024
17	Data de realização do Procedimento de Alocação da 4ª Série(5)	18/06/2024
18	Data de Liquidação da 4ª Série(5)	21/06/2024
19	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	06/09/2024

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá seguir o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da CVM e do Fundos.net, administrado pela B3, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

(2) *Atingido o Montante Mínimo da Oferta, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que (i) os Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos subsequentes poderão não ser iniciados e os respectivos Procedimentos de Alocação poderão não ser realizados; e (ii) em qualquer hipótese, será mantida a Data de Liquidação da 4ª Série.*

(3) *As datas indicadas acima são estimativas.*

(4) *As datas de liquidação estarão sujeitas ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta, sem considerar as Novas Cotas da Oferta Condicionada, do Direito de Preferência Condicionado e das Pessoas Vinculadas, sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas (incluindo as Novas Cotas do Direito de Preferência) de cada Série serão integralizadas na data de liquidação subsequente ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta, sem considerar as Novas Cotas da Oferta Condicionada, do Direito de Preferência Condicionado e das Pessoas Vinculadas.*

(5) *OS INVESTIDORES OU COTISTAS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA QUE CONDICIONAREM SUA ADESÃO À OFERTA (I) AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA OU À (II) UMA QUANTIDADE EQUIVALENTE À PROPORÇÃO ENTRE O NÚMERO DE NOVAS COTAS EFETIVAMENTE DISTRIBUÍDAS E O NÚMERO DE NOVAS COTAS ORIGINALMENTE OFERTADAS, PRESUMINDO-SE, NA FALTA DE MANIFESTAÇÃO, O INTERESSE DO INVESTIDOR OU DO COTISTA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA CONDICIONADO EM RECEBER A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OBJETO DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, NOS TERMOS ACIMA; SERÃO ALOCADOS PELO COORDENADOR LÍDER NO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA 4ª SÉRIE E INTEGRALIZARÃO OS RESPECTIVOS VALORES SOMENTE NA DATA DE LIQUIDAÇÃO DA 4ª SÉRIE, OBSERVADO QUE O COORDENADOR LÍDER PODERÁ, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, ALOCAR OS RESPECTIVOS INVESTIDORES OU COTISTAS NA DATA DE LIQUIDAÇÃO EM QUE TENHA SIDO ATINGIDA A CONDICIONANTE ESTABELECIDA PELO INVESTIDOR OU COTISTA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.*

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS NOVAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER A NOVA COTA, BEM COMO O COTISTA QUE EXERCER O DIREITO DE PREFERÊNCIA, TERÁ SUAS NOVAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER E SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS, CUMULATIVAMENTE, A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, BEM COMO A CONVERSÃO DOS CÓDIGOS DE IDENTIFICAÇÃO DAS NOVAS COTAS DE CADA UMA DAS SÉRIES NA B3, DE MODO QUE O CÓDIGO DE IDENTIFICAÇÃO DAS NOVAS COTAS SEJA UNIFICADO AO DAS COTAS DO FUNDO, OBSERVADOS OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS DA B3. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA", NA PÁGINA 33 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste *website* clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da Segunda Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: www.rizaasset.com (neste *website* clicar em "Produtos" depois clicar em "Fundos Listados", em seguida clicar em "Imobiliários" e, após isso, clicar em Riza Domus – Informações aos Investidores, e, então, clicar na opção desejada);

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar o ano "2024", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar a opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *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 "Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada).

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

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

Caso a Oferta seja cancelada, todos os Documentos de Aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Se o Investidor da Oferta (inclusive o Cotista que exerceu o Direito de Preferência Condicionado) já tiver efetuado o pagamento do Preço Unitário da Cota, referido Preço Unitário da Cota será devolvido, acrescido dos Rendimentos, calculados *pro rata* a partir da Data de Liquidação da respectiva Série, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou pelo Cotista e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Para fins da Oferta, "Dia Útil" ou "Dias Úteis" significa qualquer dia, exceto **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais – Últimos Cinco Anos[1]			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	**Mín (3)**	**Máx (1)**	**Méd (2)**
2024	9,67	10,28	9,96
2023	9,65	10,31	9,98
2022	-	-	-
2021	-	-	-
2020	-	-	-

[1] Até 28/02/24

Cotações Trimestrais – Últimos Dois Anos[1]			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	**Mín (3)**	**Máx (1)**	**Méd (2)**
1º Tri 2024	9,67	10,28	9,975
4º Tri 2023	9,74	10,31	10,025
3º Tri 2023	9,65	10,16	9,905
2º Tri 2023	-	-	-
1º Tri 2023	-	-	-
4º Tri 2022	-	-	-
3º Tri 2022	-	-	-
2º Tri 2022	-	-	-
1º Tri 2022	-	-	-

[1] Até 28/02/24

Cotações Mensais – Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	**Mín (3)**	**Máx (1)**	**Méd (2)**
Fev-2024	9,67	10,28	9,975
Jan-2024	9,78	10,21	9,995
Dez-2023	9,74	10,31	10,025
Nov-2023	9,80	10,29	10,045
Out-2023	9,79	10,21	10,00
Set-2023	9,65	10,16	9,905

[1]Até 08/03/2024

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota

(2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período

(3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota

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

Conforme disposto no item II do §2º do artigo 15º do Regulamento, no âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas que detenham cotas na data de corte estabelecida abaixo terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas.

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), na proporção de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 2,91781810114 ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas").

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas emitidas pelo Fundo que detiver no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Novas Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o período de exercício do Direito de Preferência ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ou ao Coordenador Líder, sendo certo que os Cotistas que sejam clientes do Coordenador Líder deverão exercer o respectivo Direito de Preferência exclusivamente junto ao Coordenador Líder.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder, deverão ser observados os seguintes procedimentos operacionais do Coordenador Líder, quais sejam: **(a)** os atuais Cotistas deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao

Coordenador Líder até a data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); **(b)** o Coordenador Líder confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada até o Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e **(c)** o Cotista deverá disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Novas Cotas objeto do seu Direito de Preferência na data de liquidação do Direito de Preferência, que corresponde à Data de Liquidação da 1ª Série, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta, na página 47 deste Prospecto Definitivo.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador ou, ainda, caso o Cotista que, ao exercer o Direito de Preferência, desejar condicionar a sua adesão à Oferta no caso de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Direito de Preferência Condicionado"), este poderá manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até a data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos: **(a)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; **(b)** deverá ser enviada uma via física do Documento de Aceitação assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e **(c)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador na respectiva Data de Liquidação, conforme os dados abaixo para contato:

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

Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ
CEP.: 22640-102
At.: Thiago de Gusmão
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail:estrutura@oliveiratrust.com.br

No exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder ou junto ao Escriturador, os Cotistas **(a)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e **(b)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e do Documento de Aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

O Cotista que exercer o Direito de Preferência não poderá negociar as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, e receberá rendimentos provenientes dos investimentos das Novas, nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores ao Cotista que exerceu o Direito de Preferência, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para maiores informações, vide fator de risco "Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta", na página 33 deste Prospecto Definitivo.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação da 1ª Série prevista do cronograma indicativo da Oferta, constante da página 47 deste Prospecto Definitivo (desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, nos termos da nota (4) do cronograma) e observará os procedimentos operacionais do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta durante o Procedimento de Alocação da 1ª Série, a Data de Liquidação do Direito de Preferência será postergada para a data seguinte de liquidação até que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas (sem

considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional) será divulgado na data constante do cronograma indicativo da Oferta, na página 47 deste Prospecto Definitivo, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") por meio da página da rede mundial de computadores: **(i)** da Administradora; **(ii)** da Gestora; **(iii)** do Coordenador Líder; **(iv)** da CVM; e **(v)** do Fundos.NET, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

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

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

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R$/cota)	Percentual de Diluição
1	1.039.020	22.415.085,00	223.241.435,84	9,9594	4,6%
2	62.370.063	83.745.646,00	813.241.432,66	9,7108	74,5%
3	77.962.575	99.338.161,00	963.241.426,96	9,6966	78,5%

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de janeiro de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

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

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

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Novas Cotas de emissão do Fundo em 31 de janeiro de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando das Datas de Liquidação, o impacto no valor patrimonial das Novas Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

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

Quantidade de Cotas do Fundo (em 31/01/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 31/01/2024) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 31/01/2024) (R$)
21.375.583	213.241.420,38	9,975935

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

O Preço de Emissão foi estabelecido com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo e será fixo para todas as Séries até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Novas Cotas subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3. Os Investidores que subscreverem as Novas Cotas (bem como os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) terão suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que as Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após, cumulativamente, a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, bem como a conversão dos códigos de identificação das Novas Cotas de cada uma das Séries na B3, de modo que o código de identificação das Novas Cotas seja unificado ao das Cotas do Fundo, observados os procedimentos operacionais da B3.

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário.

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

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 15 A 44 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

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

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.

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

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

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

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta (bem como os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (bem como o Cotista que exerceu o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

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

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma indicativo da Oferta, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (bem como o Cotista que exerceu o Direito de Preferência) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

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

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta (bem como os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES (BEM COMO OS COTISTAS QUE EXERCEREM O DIREITO DE PREFERÊNCIA) SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR (BEM COMO O COTISTA QUE EXERCEU O DIREITO DE PREFERÊNCIA) ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição" deste Prospecto Definitivo), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A resilição voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que **(i)** os Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos subsequentes poderão não ser iniciados e os respectivos Procedimentos de Alocação poderão não ser realizados; e **(ii)** em qualquer hipótese, será mantida a Data de Liquidação da 4ª Série; respeitando os procedimentos operacionais da B3, e as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas pela Administradora.

Como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, os Investidores ou Cotistas do Direito de Preferência Condicionado terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta ("Oferta Condicionada").

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

Caso o Investidor ou Cotista do Direito de Preferência Condicionado, conforme o caso, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista do Direito de Preferência Condicionado, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, para modificação do exercício do Direito de Preferência Condicionado, nem para modificação dos Documentos de Aceitação dos Investidores.

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

O Cotista que desejar condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160, e exercer o Direito de Preferência Condicionado, deverá entrar em contato com o Escriturador conforme disposto no item "Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas" deste Prospecto Definitivo, não sendo possível o exercício do Direito de Preferência Condicionado junto ao Coordenador Líder, em razão de limitações sistêmicas.

OS INVESTIDORES OU COTISTAS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA QUE CONDICIONAREM SUA ADESÃO À OFERTA (I) AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA OU À (II) UMA QUANTIDADE EQUIVALENTE À PROPORÇÃO ENTRE O NÚMERO DE NOVAS COTAS EFETIVAMENTE DISTRIBUÍDAS E O NÚMERO DE NOVAS COTAS ORIGINALMENTE OFERTADAS, PRESUMINDO-SE, NA FALTA DE MANIFESTAÇÃO, O INTERESSE DO INVESTIDOR OU DO COTISTA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA CONDICIONADO EM RECEBER A TOTALIDADE DAS COTAS OBJETO DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, NOS TERMOS ACIMA; SERÃO ALOCADOS PELO COORDENADOR LÍDER NO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA 4ª SÉRIE E INTEGRALIZARÃO OS RESPECTIVOS VALORES SOMENTE NA DATA DE

LIQUIDAÇÃO DA 4ª SÉRIE, OBSERVADO QUE O COORDENADOR LÍDER PODERÁ, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, ALOCAR OS RESPECTIVOS INVESTIDORES OU COTISTAS NA DATA DE LIQUIDAÇÃO EM QUE TENHA SIDO ATINGIDA A CONDICIONANTE ESTABELECIDA PELO INVESTIDOR OU COTISTA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que (i) os Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos subsequentes poderão não ser iniciados e os respectivos Procedimentos de Alocação poderão não ser realizados; e (ii) em qualquer hipótese, será mantida a Data de Liquidação da 4ª Série, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA", NA PÁGINA 30 DESTE PROSPECTO.

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

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção 11 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e na seção 11 deste Prospecto.

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

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

Oferta Não Institucional

Durante cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Documento(s) de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-lo(s) ao Coordenador Líder. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documento(s) de Aceitação da Oferta ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder, observadas as exceções constantes do §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do volume final subscrito em cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, conforme apurado em cada Procedimento de Alocação, será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais ("Oferta Não Institucional"), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no § 1º do referido artigo. Em qualquer hipótese, a integralização das Novas Cotas por Pessoas Vinculadas será realizada na Data de Liquidação 4ª Série;

(ii) durante cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta;

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da respectiva Série pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação, e observada a possibilidade de Rateio; e

(iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação da respectiva Série. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

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

(i) seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final subscrito em cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, conforme apurado em cada Procedimento de Alocação, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, de modo que as Novas Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do subitem "Oferta Institucional" abaixo; ou

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

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

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

Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante cada Período de Coleta de Intenções de Investimentos, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais ("Oferta Institucional"), observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização de cada Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no § 1º do referido artigo. Em qualquer hipótese, a integralização das Novas Cotas por Pessoas Vinculadas será realizada na Data de Liquidação 4ª Série;

(iii) observada a possibilidade de Distribuição Parcial, cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Documento de Aceitação condicionar sua adesão à Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial;

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

(v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais, acrescido do valor total da Taxa de Distribuição Primária serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da respectiva Série pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (vi) abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação; e

(vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (v) acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação da respectiva Série. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da Oferta Não Institucional, a ser determinado a cada Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota (bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência) terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após, cumulativamente, a disponibilização do Anúncio de Encerramento, bem como a conversão dos códigos de identificação das Novas Cotas de cada uma das Séries na B3, de modo que o código de identificação das Novas Cotas seja unificado ao das Cotas do Fundo, observados os procedimentos operacionais da B3. O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação, feitos por Investidores e Cotistas titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor ou Cotista. Durante a colocação das Novas Cotas (inclusive o Período de Exercício do Direito de Preferência), o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, a Nova Cota, identificada conforme o código do ativo no Balcão B3 atribuído a cada Série, fará jus aos rendimentos do Fundo iguais aos demais Cotistas, nos termos do Regulamento, calculados proporcionalmente para o mês da respectiva Data de Liquidação ("Rendimentos").

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

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

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

Para fins da Oferta, "Documento de Aceitação" significa o documento de aceitação da Oferta a ser formalizado pelo Investidor interessado em aderir à Oferta, sendo certo que o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável do Documento de Aceitação a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Os Investidores e os Cotistas do Direito de Preferência deverão declarar, no Documento de Aceitação da Oferta, que estão cientes e de acordo (i) com a possibilidade de aumento do volume da Oferta em caso de exercício do Lote Adicional; (ii) com a possibilidade de diminuição do volume da Oferta em caso de Distribuição Parcial, e (iii) caso realizem o condicionamento da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, que serão alocados na Procedimento de Alocação da 4 Série e integralização os respectivos valores somente na Data de Liquidação da 4ª Série, observado que o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, alocar os respectivos Investidores ou Cotistas na data de liquidação em que tenha sido atingido o valor estipulado pelo Investidor ou Cotista do Direito de Preferência.

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

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DE CADA SÉRIE E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 15 A 44 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE ENVIARO SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, SE ESSE, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA ENTREGADO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.

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

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

A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, o Preço Unitário da Cota, o Direito de Preferência dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do ato particular celebrado em 11 de março de 2024, constante no Anexo I a este Prospecto Definitivo.

O Fundo foi registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*", conforme em vigor ("Código ANBIMA").

A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, atualmente em vigor, em até 7 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis. As Novas Cotas eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de Lote Adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

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

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

O Período de Distribuição (conforme abaixo definido) será iniciado posteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e à divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") e do Prospecto Definitivo.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, podendo ser encerrada ao final do referido período ou, em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos dos artigos 13 e 76 e do Anexo M da Resolução CVM nº 160 ("Período de Distribuição").

A Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, decidirão acerca da distribuição das Novas Cotas do Lote Adicional, até a realização do último Procedimento de Alocação. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que (i) os Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos subsequentes poderão não ser iniciados e os respectivos Procedimentos de Alocação poderão não ser realizados; e (ii) em qualquer hipótese, será mantida a Data de Liquidação da 4ª Série.

O Coordenador Líder, com a expressa anuência do Fundo, elaborou um plano de distribuição das Novas Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"). Nos termos do artigo 49, § único, da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder poderá levar em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder tão somente no âmbito da Oferta Institucional, sendo que, no caso da Oferta Não Institucional, tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação.

O Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e (ii) que as dúvidas dos Investidores possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta conta com Prospecto Definitivo e lâmina ("Lâmina"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3.

O Plano de Distribuição é fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

(ii) após o protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta, com a subsequente concessão do registro automático da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)" abaixo;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160;

(iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Prospecto Definitivo e (c) a divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina, sendo certo que as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;

(v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;

(vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO DA 1ª SÉRIE ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**;

(vii) durante cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(viii) o Coordenador Líder não aceitará ordens de subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e apurado em cada Procedimento de Alocação;

(ix) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder;

(x) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá celebrar Documento de Aceitação para o Coordenador Líder;

(xi) o Coordenador Líder consolidará na data de cada Procedimento de Alocação, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta; (a) os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que o Coordenador Líder deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas; (b) e os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas; e (c) as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder;

(xii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos termos de aceitação ou ordens de investimento, conforme o caso;

(xiii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com este Plano de Distribuição;

(xiv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta;

(xv) após encerramento de cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado um Procedimento de Alocação, sendo certo que todos os Procedimentos de Alocação ocorrerão posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, disponibilização do Prospecto Definitivo e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, e deverão seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição; e

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

Procedimento de Alocação

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

Poderão participar dos Procedimentos de Alocação, os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito

da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional) os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

A quantidade de Séries, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser alocada em cada Série, serão definidas conforme demanda do mercado pelas Novas Cotas, de modo que a quantidade de Novas Cotas emitida em uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de Novas Cotas, de forma que a soma das Novas Cotas alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Novas Cotas objeto da Segunda Emissão, observado que qualquer uma das Séries, inclusive mais de uma, poderá ser cancelada.

Liquidações da Oferta

Nos termos do §1º do artigo 11 da Instrução CVM 472, com o fim específico de estabelecer datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas do Fundo, a Segunda Emissão será dividida em até 4 (quatro) séries ("1ª Série", "2ª Série", "3ª Série", "4ª Série" e, quando denominadas em conjunto, as "Séries" e, individualmente, "Série"), de modo que as Novas Cotas de cada Série serão integralizadas cada uma em uma data de liquidação, conforme a Data de Liquidação de cada Série prevista no cronograma indicativo do Prospecto Definitivo, observados os termos abaixo. Assim, para cada Série, haverá um período de coleta de intenções de investimento (cada um, um "Período de Coleta de Intenções de Investimento"), um Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido) e uma Data de Liquidação.

Os **(a)** Investidores ou Cotistas do Direito de Preferência que condicionarem sua adesão à Oferta (i) ao Montante Inicial da Oferta ou à (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou do Cotista do Direito de Preferência Condicionado em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação, nos termos da seção "Distribuição Parcial"; e **(b)** Investidores que sejam Pessoa Vinculada; serão alocados pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação da 4ª Série e integralizarão os respectivos valores somente na Data de Liquidação da 4ª Série, observado que o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, alocar os Investidores ou Cotistas descritos no item "a" na data de liquidação em que tenha sido atendida a condicionante estipulada pelo Investidor ou Cotista do Direito de Preferência.

A primeira liquidação só ocorrerá quando atingido o Montante Mínimo da Oferta. Assim, as Datas de Liquidação estarão sujeitas ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta, sem considerar as Novas Cotas da Oferta Condicionada, do Direito de Preferência Condicionado e das Pessoas Vinculadas, sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas (incluindo as Novas Cotas do Direito de Preferência) de cada Série serão integralizadas na data de liquidação subsequente ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta, sem considerar as Novas Cotas da Oferta Condicionada, do Direito de Preferência Condicionado e das Pessoas Vinculadas.

Desta forma, e conforme descrito no cronograma indicativo da Oferta constante da página 47 deste Prospecto Definitivo, a liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência, bem como dos Investidores que subscreveram Novas Cotas da 1ª Série, se dará na Data de Liquidação da 1ª Série, a dos Investidores que subscreveram Novas Cotas da 2ª Série ocorrerá na Data de Liquidação da 2ª Série, e assim, sucessivamente, até a última Data de Liquidação da Oferta, qual seja, a Data de Liquidação da 4ª Série, observado que todas as Datas de Liquidação ocorrerão posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme datas previstas no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto Definitivo, desde que cumpridas as Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação.

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

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

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota (bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência) terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após, cumulativamente, a divulgação do Anúncio de Encerramento, bem como a conversão dos códigos de identificação das Novas Cotas de cada uma das Séries na B3, de modo que o código de identificação das Novas Cotas seja unificado ao das Cotas do Fundo, observados os procedimentos operacionais da B3.

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

Não obstante o disposto acima, as Cotas deverão ser listadas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 no Prazo para Migração. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no Regulamento.

8.7 Formador de mercado

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Novas Cotas no âmbito da Oferta, nos termos do item (IV) do artigo 7º do "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA.

8.8 Contrato de estabilização

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta é de 520 (quinhentas e vinte) Novas Cotas, correspondente a R$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na seção "Distribuição Parcial" ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

O Investimento Mínimo Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos Alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto Definitivo ("Estudo de Viabilidade").

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

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

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder dos fundos geridos pela Gestora. Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador em oferta de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária líder de ofertas de cotas de fundos de investimento geridos pela Gestora, conforme descritas abaixo:

(i) oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, que perfez o montante total de R$ 213.755.830,00, com data de início em 16 de agosto de 2023, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e com data de encerramento em 05 de setembro de 2023, conforme anúncio de encerramento divulgado na referida data;

(ii) oferta pública de distribuição da 3ª (terceira) emissão de cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX (CNPJ nº 36.501.128/0001-86), gerido pela Gestora, que perfez o montante total de R$ 291.109.039,75, com data de início em 17 de novembro de 2023, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e com data de encerramento em 28 de dezembro de 2023, conforme anúncio de encerramento divulgado na referida data; e

(iii) oferta pública de distribuição da 4ª (quarta) emissão de cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX (CNPJ nº 36.501.128/0001-86), gerido pela Gestora, que perfez o montante total de R$ 486.529.864,55, com data de início em 08 de janeiro de 2024, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e com data de encerramento em 06 de fevereiro de 2024, conforme anúncio de encerramento divulgado na referida data.

Adicionalmente, além de receber a Comissão de Coordenação (conforme abaixo definida), pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente: (i) determinada parcela da Taxa de Administração devida pelo Fundo à Gestora; e (ii) determinada parcela da Taxa de Performance devida à Gestora, na periodicidade prevista no Regulamento, sendo certo que tal remuneração não acarretará custos adicionais aos Investidores.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com a XP ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo e da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

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

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e o Custodiante e Escriturador

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

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção "Fatores de Risco" em especial o Fator de Risco "Risco de potencial conflito de interesses" na página 28 deste Prospecto.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e o Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no artigo 4º, parágrafo 3º do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no artigo 4º, parágrafo 3º do Regulamento.

A Gestora não identificou, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 101 deste Prospecto Definitivo.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resilição e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme abaixo definidas) comprovadamente incorridas, o cumprimento dos deveres do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, observado o disposto na abaixo, ao atendimento das seguintes condições suspensivas (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM e a manutenção até a Data de Liquidação, sendo condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder ("Condições Suspensivas"):

(i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços;

(ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora da contratação dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços necessários para o funcionamento do Fundo e a realização da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora;

(iii) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM como administrador fiduciário e como gestor de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável, bem como do Formulário de Referência na CVM, se aplicável, devidamente atualizado;

(iv) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo dos documentos da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e aos assessores legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(v) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no do Contrato de Distribuição, neste Prospecto e no Regulamento;

(vi) obtenção do registro das Novas Cotas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão da B3;

(vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para a efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, sem prejuízo de outros documentos que vierem a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(viii) realização de *bring down due diligence* em data anterior (a) ao início do *roadshow,* (b) ao Procedimento de Alocação; e (c) à liquidação da Oferta;

(ix) realização e conclusão de procedimento de backup das informações constantes dos materiais publicitários e do Prospecto, previamente ao início do *roadshow*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores legais contratados para a Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(x) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora e pela Administradora e pelo Fundo, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;

(xi) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos da Oferta, sendo que a Gestora, a Administradora e o Fundo, conforme o caso, serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(xii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

(xiii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica feita pelos assessores legais, nos termos do do Contrato de Distribuição, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xiv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Cordenador Líder;

(xv) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data da Liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (legal opinion) dos assessores legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder ("Legal Opinions");

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

(xvii) obtenção pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo, pelas sociedades e pessoas parte de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido) e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES e outros, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;

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

(xix) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora ou da Administradora e/ou de qualquer de suas respectivas sociedades ou pessoas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades ou pessoas sob controle comum da Gestora ou da

Administradora, conforme o caso (sendo a Gestora ou a Administradora e tais sociedades e pessoas, em conjunto, respectivamente, um "Grupo Econômico"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora ou do Grupo Econômico da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora ou da Administradora conforme aplicável. Entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;

(xx) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora, à Administradora, ao Fundo e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;

(xxi) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e pela Administradora, bem como todas as informações relativas à Administradora, ao Fundo e à Gestora constantes nos documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

(xxii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Gestora ou de qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico; (b) pedido de autofalência da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora ou por qualquer sociedade de seu Grupo Econômico de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso pela Gestora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

(xxiii) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

(xxiv) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

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

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

(xxvii) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 ("Leis Anticorrupção") pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

(xxviii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento em Novas Cotas aos potenciais investidores;

(xxix) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Gestora, da Administradora ou de sociedade ou pessoa parte de seus respectivos Grupos Econômicos, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa de seu Grupo Econômico, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;

(xxx) confirmação do rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora, esta exclusivamente perante o Fundo, e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo ("Leis Ambientais e Trabalhistas"), procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social exclusivamente com relação ao Fundo;

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

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

(xxxiii) acordo entre a Gestora, a Administradora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o Dia Útil imediatamente antecedente à Data de Liquidação. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da liquidação da Oferta, das Condições Suspensivas.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, a Segunda Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Segunda Emissão e à Oferta e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade, nos termos da Cláusula 11.2.4 do Contrato de Distribuição.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de qualquer das Partes ou de não verificação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

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

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição pública das Novas Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações ("Remuneração"):

(i) Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor total efetivamente subscrito e integralizado, incluindo eventuais Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Coordenação"), a qual deverá ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da divulgação do Anúncio de Encerramento; e

(ii) Comissão de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente integralizado na respectiva Data de Liquidação, incluindo eventuais Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Distribuição") devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após respectiva Data de Liquidação.

O Coordenador Líder emitirá recibo do pagamento da Remuneração em até 15 (quinze) Dias Úteis da Data de Liquidação da respectiva Série.

A Remuneração será paga nos termos das Cláusulas 6.1 e 6.2 ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda ("IR") e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

A Remuneração a ser paga ao Coordenador Líder não inclui os honorários devidos aos assessores legais e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pelo Fundo, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da

Segunda Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Fundo.

Ocorrendo o cancelamento da Oferta, a Remuneração prevista na Cláusula 6.1 acima não será paga, sendo certo, portanto, que o seu pagamento só ocorrerá caso aconteça a integralização, total ou parcial das Novas Cotas de cada Série, sobre o valor total das Novas Cotas de cada Série efetivamente subscritas e integralizadas, incluindo eventuais Novas Cotas do Lote Adicional.

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

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo diretamente ou mediante reembolso, com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária.

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

Custos Indicativos da Oferta[1]	Base R$[2][3]	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Cota (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária)
Comissão de Coordenação e Estruturação	7.500.000,08	1,25%	0,12	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	801.051,47	0,13%	0,01	0,13%
Comissão de Distribuição	13.500.000,14	2,25%	0,22	2,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	1.441.892,65	0,24%	0,02	0,24%
Assessores Legais	260.000,00	0,04%	0,00	0,04%
Tributos sobre Pagamento aos Assessores Legais	35.669,07	0,01%	0,00	0,01%
CVM – Taxa de Registro	32.564,97	0,01%	0,00	0,01%
ANBIMA – Taxa de Registro da Oferta	234.131,12	0,04%	0,00	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos	150.000,00	0,02%	0,00	0,02%
TOTAL	**23.955.309,50**	**3,99%**	**0,38**	**3,99%**

(1) *Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.*

(2) *Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Novas Cotas do Lote Adicional.*

(3) *Valores estimados.*

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

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto Definitivo, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no "Capítulo I – Do Fundo e das Definições"; "Capítulo III – Do Objeto"; "Capítulo IV – Da Política de Investimentos"; "Capítulo VI – Da Primeira Emissão de Cotas Para Constituição do Fundo"; "Capítulo VII – Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo"; "Capítulo VIII – Das Emissões de Novas Cotas"; "Capítulo X – Da Política de Distribuição de Resultados"; "Capítulo XI – Da Administração"; "Capítulo XII – Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador"; "Capítulo XIII – Das Vedações do Administrador e da Gestora"; "Capítulo XV – Da Taxa de Administração, Taxa de Custódia, Taxa de Controladoria e Taxa de Performance"; "Capítulo XVIII – Da Assembleia Geral dos Cotistas"; "Capítulo XIX – Do Representante dos Cotistas"; "Capítulo XXI – Das Demonstrações Financeiras"; "Capítulo XXII – Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas";

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no "Capítulo XII – Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador".

Para acesso ao Regulamento, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

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

Em razão da recente constituição do Fundo e da presente Segunda Emissão, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais. Passando a serem disponibilizados, as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais terão sua consulta realizada nos seguintes endereços: https://www.gov.br/cvm/pt-br – na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual").

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

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo V deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administradora	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032 - Rio de Janeiro – RJ E-mail:adm.fundos.estruturados@xpi.com.br; juridicofundos@xpi.com.br Telefone: (11) 3027-2237
Gestora	**RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.** Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, São Paulo – SP E-mail: lucas.sa@rizaasset.com Telefone: (11) 96459-0393

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

Coordenador Líder	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, Rio de Janeiro – RJ Telefone: (11) 3027-2237
Assessor Jurídico do Coordenador Líder	**CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, Pinheiros, CEP 05426-100, São Paulo – SP Telefone: (11) 3089-6500
Assessor Jurídico da Gestora	**i2A Advogados** Rua Butantã, nº 336, 4º andar CEP 05424-000, São Paulo, SP Telefone: (11) 5102-5400
Escriturador e Custodiante	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201 CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ Telefone: (21) 3514-0000

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

Auditor Independente	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 8º andar, conjunto 81, Vila Nova Conceição CEP 04543-907, São Paulo, SP Telefone: (11) 2573-3000

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

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

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

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 19 de maio de 2023 sob o nº 0323051 e encontra-se atualizado.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

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

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. Os selos ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implicam recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, observado o Prazo para Migração.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

A divulgação de informações referidas no Capítulo XVII do Regulamento deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (http://www.cvm.gov.br).

As informações ou documentos referidos no Capítulo XVII do Regulamento podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

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

Público-alvo do Fundo

O público-alvo do Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Objetivo e Política de Investimento

Os recursos do Fundo deverão ser aplicados, pela Administradora ou pela Gestora, conforme aplicável, de acordo com a política de investimentos definida no Regulamento, com a finalidade de proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas. A gestão da carteira do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 4º do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente ("Política de Investimentos"):

I. auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e, posteriormente, alienar, incluindo a possibilidade de, relativamente aos Imóveis, realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários; e

II. auferir rendimentos decorrentes dos Ativos Alvo que vieram a compor o patrimônio do Fundo enquanto os Ativos Alvo não forem objeto de alienação a terceiros.

No exercício da sua Política de Investimentos, é vedado ao Fundo: (a) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, salvo se tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias; e (c) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo; e (d) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os Ativos.

A aquisição e a alienação dos Ativos Alvo em desacordo com o Regulamento dependerão de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização mediante cessão de direitos e/ou créditos de venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos ("Ativos de Liquidez"):

I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na regulamentação aplicável; e

II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O objetivo do Fundo e a sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

A Administradora poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável:

I. celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo, conforme lista atualizada junto à CVM, exceto em relação ao contrato com a Gestora;

II. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, conforme recomendação da Gestora, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do Fundo;

III. alugar ou arrendar os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, de acordo com as recomendações da Gestora; e

IV. realizar, após o recebimento da recomendação da Gestora, a emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

Caso o Fundo venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.

Na hipótese do *caput* acima, aplicar-se-ão à Administradora e à Gestora as regras de desenquadramento e reenquadramento estabelecidas nas regras gerais sobre fundos de investimento.

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o *caput* acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos II e IX do Artigo 4º acima, nos termos do §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e da regulamentação aplicável.

Política de amortização e de distribuição de resultados

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo, incluindo-se os Ativos e os Imóveis, será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo**.**

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

(a) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(b) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora ou da Gestora, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;

(c) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo; e

(d) caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração.

Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou verificar a impossibilidade de fracionamento dos Ativos, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição de referido condomínio, a Administradora estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido no parágrafo 1º acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam o administrador para o referido condomínio civil, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, esta função será automaticamente atribuída ao titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

A Administradora e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no parágrafo 1º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos Ativos da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

(i) no prazo de 15 (quinze) dias:

(a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

(b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

(ii) No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

O Fundo poderá amortizar parcialmente, a critério da Gestora, as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

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

Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, acrescido de um valor fixo mensal de R$3.000,00 (três mil reais) pelas atividades de escrituração das Cotas, sendo este valor fixo atualizado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE ("IPCA"); **ou** caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) acrescido de um valor fixo mensal de R$3.000,00 (três mil reais) pelas atividades de escrituração das Cotas, atualizados anualmente pela variação do IPCA ("Taxa de Administração", respectivamente). A Taxa de Administração comporta as quantias devidas à Administradora, à Gestora, excetuada a Taxa de Performance, abaixo definida ("Taxa de Gestão"), e, ao Escriturador e controlador de cotas do Fundo.

Adicionalmente, será devia uma taxa de custódia e controladoria, ao Custodiante e ao Agente de Controladoria, respectivamente, em valor equivalente a, no máximo, 0,06% (seis centésimos por cento), divididos igualmente entre ambos, respeitado o valor mínimo mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA ("Taxa de Custódia") ("Taxa de Controladoria").

A Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e a Taxa de Controladoria terão como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e serão calculadas mensalmente por período vencido e paga no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

Será devida pelo Fundo, à Gestora, taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do retorno de rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa de Performance" e "Taxa DI", respectivamente), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada por meio da seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{TPn} = [PLCn - PLBn] \times 20\%$$

onde:

TPn = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

n = mês de competência.

PLCn = patrimônio líquido contábil do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos a distribuir apurados do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo índice de correção):

PLCn = (PL contábil + rendimentos a distribuir)

PLBn = Patrimônio Líquido Benchmark do Fundo calculado de acordo com a expressão $PLBn=PLBn\times(1+benchmark)^{(x/252)}$

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último Dia Útil dos meses de junho e dezembro.

Para a primeira e novas emissões de cotas, PLBn será o valor da integralização de Cotas, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLBn será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos). Para fins do cálculo de atualização do PLBn: **(a)** cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e **(b)** cada pagamento será considerado realizado ao final do mês-calendário em que ocorrer, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de performance são os pagamentos efetivamente realizados *ex performance*.

Caso ocorram novas emissões de cotas: **(a)** o PLBn deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; **(b)** do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLBn deverá ser deduzido do valor amortizado; **(c)** a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; **(d)** após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os PLBn de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de cotas. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no *caput*, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: **(a)** os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data, observado o previsto pelo Artigo 27º deste Regulamento; e **(b)** conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

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

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, IV, VI, VII, IX, XII e XIII do artigo 32º, dependerão da aprovação em Assembleia Geral, da maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento) no mínimo, das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado").

Cabe ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Composição da carteira do Fundo

A composição da carteira do Fundo em 31 de janeiro de 2024, é:

Ativo	Código B3	Instrumento	Estratégia	Tese de Investimento	Tomador/ Cedente	Indexador Remuneração	Taxa Aquisição	*Duration*	Data de Vencimento	Volume (R$ mm)	% PL	Tipo Risco
CRI Galleria Sênior	23I0010003	CRI	Diversos	Até Vencimento	Galleria	IPCA+	10,00%	3,3	25/mai/38	32.779	15,37%	Pulverizado
CRI Pro Soluto V Senior	23L2159971	CRI	Diversos	Até Vencimento	Direcional	CDI+	3,45%	2,0	26/dez/28	21.075	9,88%	Pulverizado
CRI Tenda	23F0010802	CRI	Diversos	Até Vencimento	Tenda	CDI+	5,50%	1,8	15/jun/28	16.763	7,86%	Pulverizado
CRI Habitram	23J2157659	CRI	Financiamento Projetos	Até Vencimento	Habitram	CDI+	5,00%	3,6	23/mar/29	15.739	7,38%	Projeto
CRI MRV	23I1230828	CRI	Diversos	Até Vencimento	MRV	IPCA+	10,00%	5,3	17/out/33	15.606	7,32%	Pulverizado
CRI CFL	22G1038316	CRI	Financiamento Projetos	Até Vencimento	CFL	INCC+	12,00%	3,2	21/jul/28	12.383	5,81%	Corporativo
CRI Morro Alto I	21F0880793	CRI	Financiamento Projetos	Bridge	Lote5	IPCA+	12,00%	1,0	25/jun/25	10.108	4,74%	Projeto
CRI Arquiplan	23E1314342	CRI	Financiamento Projetos	Até Vencimento	Arquiplan	INCC+	11,25%	2,5	22/dez/26	9.084	4,26%	Projeto
CRI Pro Soluto IV	22F1022835	CRI	Diversos	Até Vencimento	Direcional	CDI+	3,50%	1,3	05/mar/29	8.415	3,95%	Pulverizado
Cri Galleria Mezanino	23I0010202	CRI	Diversos	Até Vencimento	Galleria	IPCA+	14,00%	3,7	25/mai/38	4.219	1,98%	Pulverizado
CRI Vanguarda	23F2872002	CRI	Financiamento Projetos	Até Vencimento	Vanguarda	INCC+	14,00%	2,5	21/jan/27	3.547	1,66%	Projeto
CRI Morro Alto II	21F0879592	CRI	Financiamento Projetos	Bridge	Lote5	IPCA+	12,00%	1,0	25/jun/25	364	0,17%	Projeto
CRI Pro Soluto V Sub	23L2159982	CRI	Diversos	Até Vencimento	Direcional	CDI+	8,45%	1,9	26/dez/28	212	0,10%	Pulverizado
FII Ícone	ICNE11	FII	Investimento Direto	Até Vencimento	Mitre	INCC+	13,00%	1,0	-	44.920	21,07%	Projeto
FII Lago da Pedra	LPLP11	FII	Investimento Direto	Até Vencimento	Direcional	CDI+	5,00%	1,0	-	24.304	11,40%	Projeto
You Unidades	You Unidades	Ativo Real	Investimento Direto	Até Vencimento	You Inc	IPCA+	11,50%	2,4	28/fev/26	14.870	6,97%	Projeto
Caixa	-	-	-	-	-	0	0,00%	0,0	-	13.095	6,14%	Caixa

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, sendo certo que também passou a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados, como fundos de investimento imobiliários e de participações.

A Administradora possui uma equipe composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.

Perfil da Gestora

As atividades da Gestora se iniciaram em 16 de junho de 2010, sob a denominação de Invext Capital Gestão de Investimentos Ltda., sendo autorizada em 20 de dezembro de 2010 a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM n° 11.461.

Os sócios controladores e equipe de gestão assumiram o controle acionário da Gestora em setembro de 2019, momento no qual considera-se o marco inicial da Riza Asset Management. Nesse sentido, a Gestora é uma gestora de recursos independente que tem como origem a união de profissionais renomados e com longa trajetória no mercado financeiro e de capitais, que defendem os mesmos ideais e objetivos em termos de gestão, ética e desenvolvimento profissional na busca do melhor retorno possível, e, por conseguinte, da satisfação de seus clientes.

Nos termos do parágrafo 6º do artigo 1º do Regulamento, estão aprovadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, (i) a eventual substituição da pessoa jurídica da Gestora por **RIZA ALLOCATION GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 47.138.945/0001-38, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM de 2 de janeiro de 2023, publicado no Diário Oficial da União em 3 de janeiro de 2023 ("Riza Allocation"), e integrante do grupo econômico da Gestora, para o exercício das atividades descritas no parágrafo 5º, do artigo 1º do Regulamento; e (ii) a eventual restituição da pessoa jurídica Riza Allocation pela Gestora. Em qualquer dessas hipóteses, a Administradora deverá, mediante solicitação da Gestora nesse sentido: (a) informar a substituição da Gestora ao mercado e aos Cotistas por meio da divulgação de fato relevante; e (b) tomar as providências necessárias para alteração do Regulamento de forma a refletir a substituição da Gestora.

Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

"IR" significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de Cotas seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iv) as Cotas sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores

estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (*e.g.* a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

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

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

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

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

C) Outras considerações

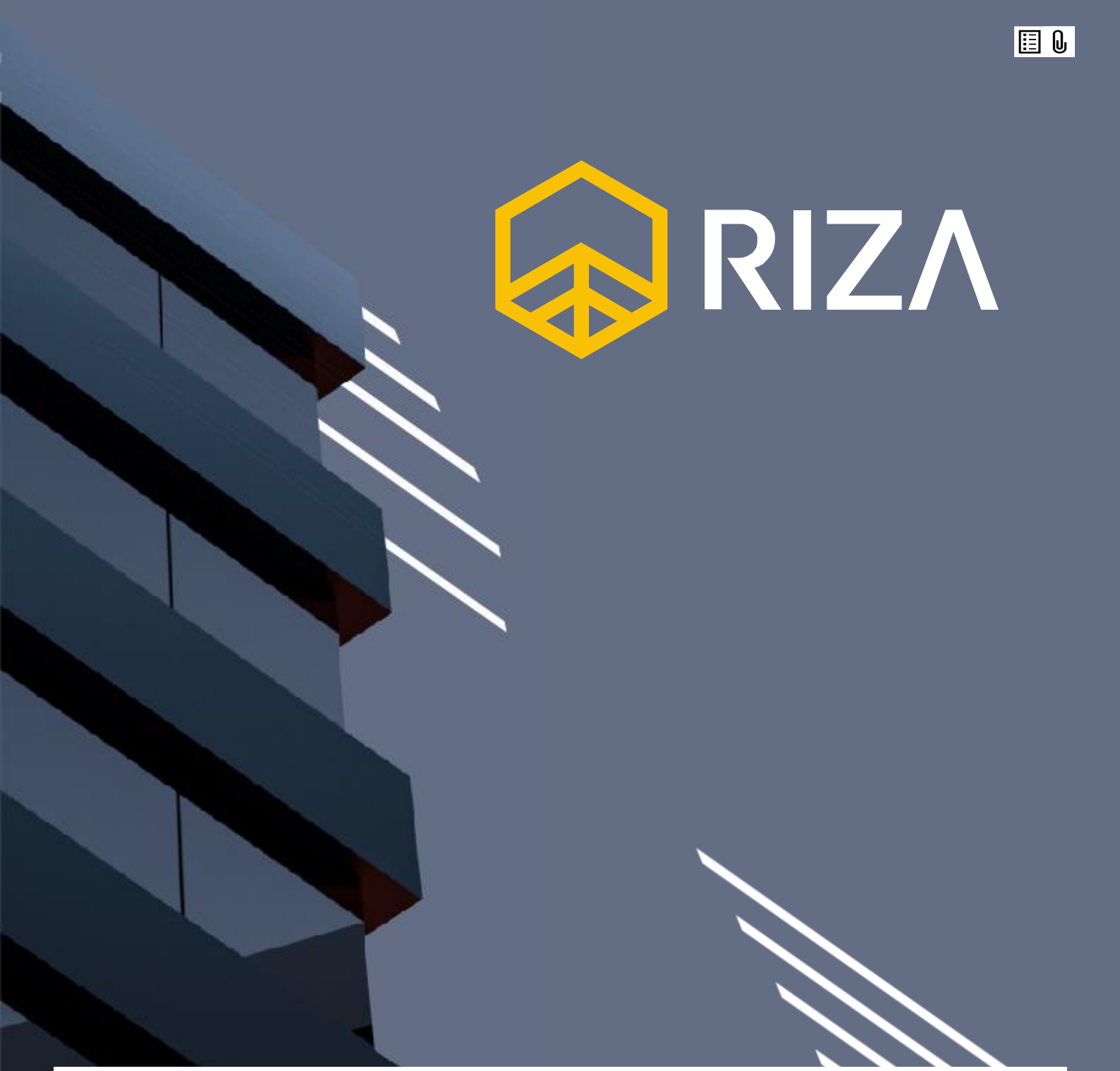
Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às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

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

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

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

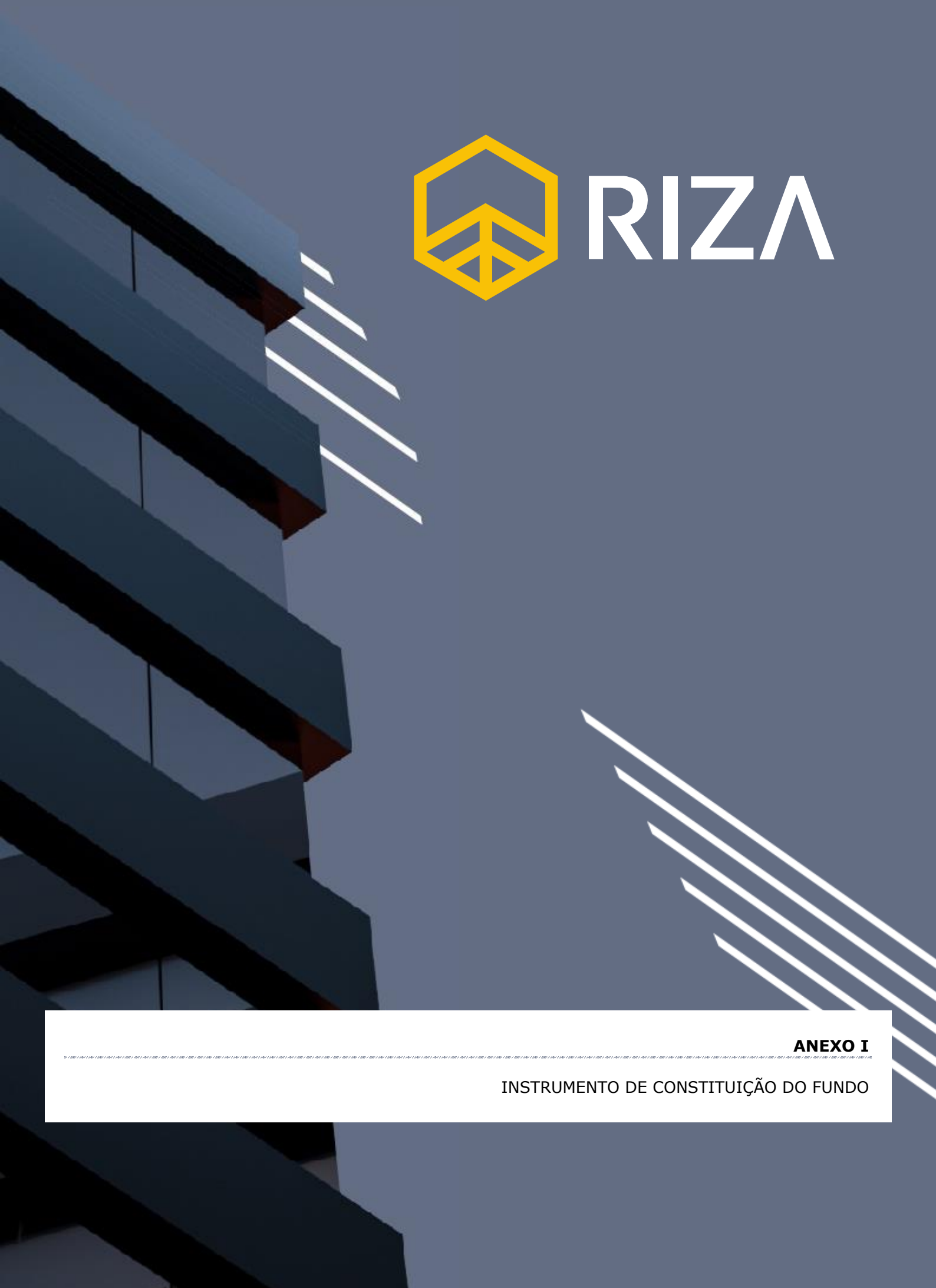
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E REGULAMENTO VIGENTE
ANEXO III	INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO, DA OFERTA, DO PREÇO DE EMISSÃO, DO PREÇO UNITÁRIO DA COTA E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO V	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 10.460, expedido em 26 de junho de 2009 ("Administradora"), **RESOLVE**:

1. Constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), que se denominará **RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimentos definida no Capítulo IV do regulamento do Fundo ("Regulamento").

2. Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento, neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. LIZANDRO SOMMER ARNONI, como diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, designado para responder civil e criminalmente pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, nos termos do Regulamento.

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento.

4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM 472, bem como a constituição e o inicio de funcionamento do Fundo.

5. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo ("Cotas"), composta por, inicialmente, 40.000.000 (quarenta milhões) de Cotas, com valor nominal unitário de emissão de R$ 10,00 (dez reais) cada, perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Primeira Emissão"), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Instrução CVM 472, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), com as características principais descritas no Suplemento anexo ao Regulamento.

6. Aprovar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

a. Escriturador/Custodiante: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na avenida das Américas, nº 3434, bloco 7, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de escrituração e custódia valores mobiliários ; e

b. Gestora: **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 12.209.584/0001-99, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010.

7. Aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, para intermediar a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, na qualidade de instituição distribuidora líder.

O presente Instrumento Particular de Constituição do Fundo, assim como o Regulamento, está dispensado de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Rio de Janeiro, 19 de maio de 2023.

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

DocuSigned by:
Assinado por: LIZANDRO SOMMER ARNONI:27990226807
CPF: 27990226807
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 19/05/2023 16:52:59 BRT
ICP Brasil
Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Assinado por: RENATA RUGNA VAQUEIRO:40583610890
CPF: 40583610890
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 19/05/2023 15:39:24 BRT
ICP Brasil
Nome:
Cargo:

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

ANEXO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

REGULAMENTO

(O documento inicia-se na página seguinte.)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

REGULAMENTO DO RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I

DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º. O **RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração ("Prazo de Duração"), observado o Prazo para Migração (conforme abaixo definido), regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º. O Fundo é administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, expedido em 26 de junho de 2009 ("Administrador"). O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico indicado no §2º abaixo.

§2º. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria).

§3º. O Administrador poderá contratar terceiros, devidamente habilitados, para prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

§4º. O Administrador é instituição financeira participante aderente ao *Foreign Account Tax Compliance Act - FATCA* com *Global Intermediary Identification Number* – AL8RDP.99999.SL.076.

§5º. A carteira do Fundo é gerida pela **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 12.209.584/0001-99, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo ("Gestora"). Para fins deste Regulamento e nos termos da regulamentação aplicável, considera-se a Gestora como um prestador de serviços essencial do Fundo.

§6º. Ficam desde já aprovadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, (i) a eventual substituição da pessoa jurídica da Gestora por RIZA ALLOCATION GESTORA DE RECURSOS LTDA, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 47.138.945/0001-38, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM de 2 de janeiro de 2023, publicado no Diário Oficial da União em 3 de janeiro de 2023 ("Riza Allocation"), e integrante do grupo econômico da Gestora, para o exercício das atividades descritas no §5º acima; e (ii) a eventual restituição da pessoa jurídica Riza Allocation pela Gestora. Em qualquer dessas hipóteses, a Administradora deverá, mediante solicitação da Gestora nesse sentido: (a) informar a substituição da Gestora ao mercado e aos Cotistas por meio da divulgação de fato relevante; e (b) tomar as providências necessárias para alteração do presente Regulamento de forma a refletir a substituição da Gestora.

§7º. Para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, o Fundo é classificado como "FII Híbrido Gestão Ativa", enquadrado no segmento "Híbrido".

Artigo 2º. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula e que não estejam de outra forma definidos ao longo deste instrumento terão o significado a eles atribuído no **Anexo I** deste Regulamento.

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO-ALVO

Artigo 3º. O público-alvo do Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III
DO OBJETO

Artigo 4º. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante – assim entendido como mais de 67% (sessenta e sete por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo – nos seguintes ativos, conforme permitido pela regulamentação aplicável ("Ativos Alvo"):

I. cotas de outros FII ("Cotas de FII");

II. imóveis em geral, localizados em todo território nacional, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis");

III. quotas de responsabilidade limitada e/ou ações de sociedades cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPE Imobiliária");

IV. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("CEPAC");

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

V. certificados de recebíveis imobiliários, com características de acordo com a regulamentação em vigor ("CRI");

VI. cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e outras características de acordo com a regulamentação em vigor ("FIDC");

VII. Ações e cotas de fundos de investimento em ações, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("Ações Imobiliárias" e "FIA Imobiliário", respectivamente);

VIII. debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recebidos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("Debêntures Imobiliárias e Outros Valores Mobiliários");

IX. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário ("FIP Imobiliário");

X. letras hipotecárias ("LH");

XI. letras de crédito imobiliário ("LCI");

XII. letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e

XIII. outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472 ou regulamentação aplicável. ("Outros Títulos Imobiliários").

§1º. As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor, devendo ainda ser observado os seguintes limites de concentração de cada categoria de Ativos Alvo, em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, conforme tabela abaixo ("Limites de Concentração"):

Categoria e Ativo Alvo	Limite de Concentração individual por categoria de Ativo Alvo (% do Patrimônio Líquido do Fundo)
Cotas de FIIs	100
Imóveis[1]	66
Participações em SPE Imobiliária[1]	66
CEPAC	10

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

Categoria e Ativo Alvo	Limite de Concentração individual por categoria de Ativo Alvo (% do Patrimônio Líquido do Fundo)
CRI	100
Cotas de FIDC Imobiliário	30
Ações Imobiliárias e cotas de FIA Imobiliário	30
Debêntures Imobiliárias e Outros Valores Mobiliários	30
Cotas de FIP Imobiliário[1]	33
LH, LCI[2] e LIG	30
Outros Títulos Imobiliários	40

[1] Quando em conjunto, a alocação em tais classes de Ativos Alvo se restringe a 66% do Patrimônio Líquido do Fundo.

[2] Caso a LCI adquirida tenha liquidez diária e seja emitida por Instituição Financeira que, no momento da aquisição ou subscrição, poussa classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual a "AAA" atribuída por qualquer das seguintes agências classificadoras de risco: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody's, ou qualquer de suas representantes no país, o Limite de Concentração pode atingir até 100% do Patrimônio Líquido do Fundo.

§2º. Adicionalmente, o Fundo poderá investir a parcela de seu patrimônio líquido não alocada em Ativos Alvo em Ativos de Liquidez, conforme abaixo definido.

§3º. Os Ativos que vierem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO IV
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 5º. Os recursos do Fundo deverão ser aplicados, pelo Administrador ou pela Gestora, conforme aplicável, de acordo com a política de investimentos definida neste Regulamento, com a finalidade de proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas. A gestão da carteira do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Artigo 4º acima, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente ("Política de Investimentos"):

I. auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e, posteriormente, alienar, incluindo a possibilidade de, relativamente aos Imóveis, realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários; e

II. auferir rendimentos decorrentes dos Ativos Alvo que vieram a compor o patrimônio do Fundo enquanto os Ativos Alvo não forem objeto de alienação a terceiros.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

Parágrafo Único. No exercício da sua Política de Investimentos, é vedado ao Fundo: (a) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, salvo se tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias; e (c) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo; e (d) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os Ativos.

Artigo 6º. A aquisição e a alienação dos Ativos Alvo em desacordo com este Regulamento dependerão de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 7º. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização mediante cessão de direitos e/ou créditos de venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Artigo 8º. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos ("Ativos de Liquidez"):

I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na regulamentação aplicável; e

II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo Único. O objetivo do Fundo e a sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Artigo 9º. O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo, conforme lista atualizada junto à CVM, exceto em relação ao contrato com a Gestora;

II. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, conforme recomendação da Gestora, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do Fundo;

III. alugar ou arrendar os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, de acordo com as recomendações da Gestora; e

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

IV. realizar, após o recebimento da recomendação da Gestora, a emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

Artigo 10º. Caso o Fundo venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.

§1º. Na hipótese do *caput* acima, aplicar-se-ão ao Administrador e à Gestora as regras de desenquadramento e reenquadramento estabelecidas nas regras gerais sobre fundos de investimento.

§2º. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o *caput* acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos II e IX do Artigo 4º acima, nos termos do §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO V
DAS COTAS

Artigo 11º. As Cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

§1º. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador ou o distribuidor "por conta e ordem", e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo e, adicionalmente, com relação as Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3, será expedido extrato em nome do cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas.

§2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

§3º. Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

§4º. As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3 e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

§5º. Caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, serão aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos deste Regulamento atinentes à admissão e negociação das Cotas do Fundo na B3.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

§6º. Dentro do período de 5 (cinco) anos contados da data de início das atividades do Fundo ("Prazo para Migração"), o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos neste Regulamento.

§7º. O titular de Cotas do Fundo:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

CAPÍTULO VI
DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 12º. O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, no total de, inicialmente, 40.000.000 (quarenta milhões) de Cotas, com valor unitário de R$10,00 (dez reais), totalizando R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão"), nos termos do suplemento constante do Anexo II ao presente Regulamento. A oferta de Cotas da Primeira Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, no montante de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ocasião em que as Cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pelo Administrador.

§1º. As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

§2º. A quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da Gestora, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão. Tais cotas serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser contatado no decorrer da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

§3º. As Cotas da Primeira Emissão serão inteiramente integralizadas no ato de subscrição, à vista, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

§4º. Os Cotistas que não realizarem a integralização das Cotas na forma e prazos previstos neste Regulamento e nos respectivos documentos de aceitação da oferta ficarão de pleno direito constituídos em mora. Verificada a mora do Cotista na integralização de Cotas, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

I. suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia Geral de Cotistas, do Cotista inadimplente até o adimplemento de suas obrigações, com relação às Cotas subscritas e não integralizadas do Cotista inadimplente; e

II. quando da realização de amortizações de Cotas ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista inadimplente, a título de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados do Fundo, deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e encargos do Fundo, incluindo, na seguinte ordem, (a) juros anuais de 12% (doze por cento), (b) a variação anual do IPCA, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento, (c) multa cominatória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos. O saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (a) a (d) acima, será entregue ao Cotista em questão como pagamento de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados, conforme o caso.

§5º. O Administrador deverá informar à CVM a data da primeira integralização de Cotas do Fundo no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§6º. Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo no mercado secundário.

CAPÍTULO VII
DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Artigo 13º. As ofertas públicas de distribuição de Cotas do Fundo se darão por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas, ou no ato do Administrador, observado o Artigo 15º deste Regulamento, e no documento de aceitação da oferta pública de distribuição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e serão realizadas de acordo com os ditames da Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e demais leis e regulamentações aplicáveis.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

§1º. No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o documento de aceitação da oferta, conforme e se aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que conterá todas as disposições referentes ao valor de subscrição de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

§2º. Durante a oferta pública das Cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição pública de Cotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar:

I. que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto; e

II. que está ciente: **(a)** das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo, e **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste regulamento, em prospecto de distribuição pública, se aplicável, e no informe anual do Fundo, divulgados nos termos da regulamentação aplicável.

§3º. O Fundo poderá realizar ofertas públicas de distribuição de Cotas que atendam às formalidades regulamentares previstas na Resolução CVM 160.

§4º. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização de acordo com o previsto nos documentos da respectiva Oferta.

§5º. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas do Fundo, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo VI deste Regulamento, ou poderão ser arcados pelos subscritores das Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do Fundo.

Artigo 14º. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

II. se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único. O Administrador não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste Artigo 14º, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

CAPÍTULO VIII
DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Artigo 15º. Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou alteração deste Regulamento, desde que (a) limitadas ao montante total de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (sem considerar as Cotas da Primeira Emissão) e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

§1º. Sem prejuízo do disposto no *caput* deste Artigo 15º, por recomendação da Gestora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos Cotistas o aumento do Capital Autorizado.

§2º. O ato que aprovar a emissão de novas Cotas, seja na forma prevista no Artigo 13º, seja na forma prevista no *caput* deste Artigo 15º, deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, caso o Fundo esteja listado em mercado de bolsa, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo, em qualquer dos casos acima, ser aplicado acréscimo ou desconto ao valor da nova Cota. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá a Gestora a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, observada a recomendação do Gestora;

II. aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, sendo certo que, desde que

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria Assembleia Geral ou no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas. O direito de preferência referido neste Artigo deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis contados da data a ser previamente informada aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

III. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;

IV. é admitido que nas novas emissões de Cotas o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na Resolução CVM 160; e

V. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente encerrada a distribuição anterior.

§3º. A integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com a regulamentação aplicável, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição, sendo realizada fora do âmbito da B3.

§4º. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com feriado declarado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil.

CAPÍTULO IX
DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Artigo 16º. Não serão cobradas do Fundo ou dos Cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição primária para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

CAPÍTULO X
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 17º. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

§1º. O resultado parcial apurado segundo regime de caixa ao longo de cada semestre poderá, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês imediatamente subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

§2º. Eventual saldo que ultrapassar o montante de 95% (noventa e cinco por cento) previsto no §1º acima, que não tenha sido distribuído como antecipação nos termos do §1º acima, poderá , a critério da Gestora em comum acordo com o Administrador (i) ser distribuído até o 15º (décimo quinto) dia útil dos meses de junho e dezembro imediatamente após o encerramento do referido semestre; (ii) ser reinvestido em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) admitindo-se, nas hipóteses (ii) e (iii), acima, sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

§3º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§4º. Farão jus aos rendimentos de que trata o §1º: **(i)** caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de balcão organizado da B3, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês; ou **(ii)** caso as Cotas de emissão Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

§5º. Os pagamentos dos rendimentos de que trata o §1º acima que forem realizados por meio da B3 deverão seguir os prazos e procedimentos estipulados pela B3, bem como irão abranger a totalidade das Cotas que estiverem custodiadas na B3, de forma igualitária, sem que haja qualquer distinção entre os Cotistas.

§6º. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no §1º acima.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

§7º. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, a critério do Gestor.

§8º. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XI
DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 18º. O Administrador tem amplos e gerais poderes relacionados ao funcionamento e à manutenção do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades da Gestora, podendo exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668 e na regulamentação aplicável, podendo abrir e movimentar contas bancárias, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, adquirir e alienar ativos pertencentes ao Fundo, e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§1º. Os poderes constantes deste Artigo 18º são outorgados ao Administrador pelos Cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título**.** A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§2º. O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

§3º. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Artigo 19º. Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo:

I. distribuidor de Cotas;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, desde que de comum acordo com a Gestora;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, desde que de comum acordo com a Gestora; e

IV. formador de mercado para as Cotas do Fundo, desde que de comum acordo com a Gestora.

Artigo 20º. O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. escrituração de Cotas;

IV. custódia de ativos financeiros;

V. auditoria independente; e

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

§1º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

§2º. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§3º. Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo só são obrigatórios caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

CAPÍTULO XII
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 21º. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. adquirir e alienar os Imóveis, de acordo com as recomendações da Gestora, bem como administrar locações, arrendamentos e quaisquer outras formas de exploração imobiliária dos Imóveis, conforme previstas em lei, igualmente de acordo com as recomendações da Gestora;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, do representante de Cotistas e da Gestora e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

IV. quando aplicável, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. observar única e exclusivamente as recomendações da Gestora para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso, exceto quando permitido pela CVM que a representação do Fundo seja realizada diretamente pela Gestora;

XIV. deliberar, considerando orientação da Gestora, sobre a emissão de Cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento; e

XV. solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3.

§1º. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto, das assembleias de condomínios de Imóveis integrantes do seu patrimônio nem, ainda, das assembleias das sociedades nas quais eventualmente detenha participação ou de condomínios de Imóveis integrantes do seu patrimônio.

§2º. A Gestora acompanhará as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo Fundo podendo comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente desses Ativos, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias.

CAPÍTULO XIII
DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

Artigo 22º. É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades como administrador fiduciário do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, assim como é vedado à Gestora:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

III. contrair ou efetuar empréstimo;

IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII. vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvado o disposto no parágrafo 1º do Artigo 35 da Instrução CVM 472;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na legislação aplicável;

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

XIII. realizar operações com derivativos, desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§1º. A vedação prevista no inciso X acima não impede que o Fundo detenha Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§2º. O Fundo poderá emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários na B3, desde que observadas as orientações do Ofício-Circular 184/2022-PRE e as regras estabelecidas no Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3 e no Manual de Administração de Risco da Câmara B3.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

§3º. As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XIV
DA GESTÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

Artigo 23º. O Administrador, consoante o disposto na regulamentação aplicável, contratou, em nome do Fundo, a Gestora para que esta preste os seguintes serviços, sem prejuízo no disposto no Contrato de Gestão:

I. identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao Administrador, a respectiva aquisição e/ou venda, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de Imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II. adquirir e alienar Ativos, excetuada a aquisição direta dos Imóveis, de acordo com a Política de Investimentos, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

III. celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, conforme prevista neste Regulamento e na regulamentação aplicável, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;

IV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

V. monitorar os investimentos realizados pelo Fundo, assim como o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

VI. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;

VII. diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

VIII. conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos, exceto Imóveis, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

IX. ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

X. elaborar relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo em Ativos, conforme previstos no Contrato de Gestão;

XI. recomendar ao Administrador a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis, conforme aplicável;

XII. recomendar ao Administrador a aquisição, alienação, locação e arrendamento dos Imóveis, dentre outras formas de exploração imobiliária previstas em lei, conforme aplicável;

XIII. quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas, respeitado o quórum previsto do Artigo 36º, *caput*, deste Regulamento;

XIV. recomendar ao Administrador, sempre que entender necessário, a realização de nova emissão de cotas;

XV. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pelo Fundo, exceto Imóveis, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no endereço eletrônico da Gestora (www.rizaasset.com); e

XVI. realizar todos os atos necessários relacionados necessários ou convenientes ao adimplemento das obrigações de devedores de Ativos detidos pelo Fundo e sua execução, incluindo procedimentos legais, judiciais ou administrativos e gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias decorrentes de ações ajuizadas no exercício de sua função.

Parágrafo Único A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

CAPÍTULO XV
DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE CUSTÓDIA, TAXA DE CONTROLADORIA E TAXA DE PERFORMANCE

Artigo 24º. O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, acrescido de um valor fixo mensal de R$3.000,00 (três mil reais) pelas atividades de escrituração das Cotas, sendo este valor fixo atualizado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE ("IPCA"); **ou** caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) acrescido de um valor fixo mensal de R$3.000,00 (três mil reais) pelas atividades de escrituração das Cotas, atualizados anualmente pela variação do IPCA ("Taxa de Administração", respectivamente). A Taxa de Administração comporta as quantias devidas ao Administrador, à Gestora, excetuada a Taxa de Performance, abaixo definida ("Taxa de Gestão"), e, ao Escriturador e controlador de cotas do Fundo.

§1º. Adicionalmente, será devia uma taxa de custódia e controladoria, ao Custodiante e ao Agente de Controladoria, respectivamente, em valor equivalente a, no máximo, 0,06% (seis centésimos por cento), divididos igualmente entre ambos, respeitado o valor mínimo mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA ("Taxa de Custódia") ("Taxa de Controladoria").

§2º. A Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e a Taxa de Controladoria terão como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e serão calculadas mensalmente por período vencido e paga no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§3º. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Artigo 25º. Será devida pelo Fundo, à Gestora, taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do retorno de rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa de Performance" e "Taxa DI", respectivamente), a qual será provisionada mensalmente, e paga

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada por meio da seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{TPn} = [PLCn - PLBn] \times 20\%$$

onde:

TPn = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.
n = mês de competência.
PLCn = patrimônio líquido contábil do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos a distribuir apurados do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo índice de correção):

PLCn = (PL contábil + rendimentos a distribuir)

PLBn = Patrimônio Líquido Benchmark do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLBn=PLBn\times(1+benchmark)^{(x/252)}$$

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

§1º. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último Dia Útil dos meses de junho e dezembro.

§2º. Para a primeira e novas emissões de cotas, PLBn será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLBn será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos). Para fins do cálculo de atualização do PLBn: **(a)** cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e **(b)** cada pagamento será considerado realizado ao final do mês-calendário em que ocorrer, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de performance são os pagamentos efetivamente realizados *ex performance*.

§3º. Caso ocorram novas emissões de cotas: **(a)** o PLBn deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; **(b)** do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLBn deverá ser deduzido do valor amortizado; **(c)** a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; **(d)** após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os PLBn de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

cobrança de Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

§4º. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de cotas. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

§5º. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

§6º. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no *caput*, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

§7º. No caso de destituição e/ou renúncia do Administrador e/ou da Gestora: **(a)** os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data, observado o previsto pelo Artigo 27º deste Regulamento; e **(b)** conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XVI
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

Artigo 26º. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na regulamentação aplicável, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o Administrador obrigado a: (a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§2º. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o §1º, alínea “a”, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

§3º. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

§4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no §1º, alínea "b".

§5º. Aplica-se o disposto no §1º, alínea "b", mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

§6º. Se a assembleia de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

§8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§9º. A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

§10º. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 27º. Na hipótese de destituição da Gestora, sem "Justa Causa", a Gestora receberá uma multa compensatória, que deverá ser paga pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição sem "Justa Causa" ("Remuneração de Descontinuidade"). Tal remuneração será correspondente à parcela cabível à Gestora da remuneração descrita nos termos do *caput* do Artigo 24º, acima, e calculada mensalmente, nos termos ali previstos, devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

§1º. Para os fins do *caput* acima, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por sentença arbitral, sentença judicial ou administrativa, contra a qual o efeito suspensivo ou medida similar não tenha sido obtida, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: **(i)** comprovado descumprimento de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos neste Regulamento e/ou decorrentes da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM e da comprovação de que atuou com culpa, fraude, dolo ou má-fé; **(ii)** comprovada fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; **(iii)** descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; **(iv)** condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; **(v)** impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; **(vi)** requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou **(vii)** decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.

§2º. A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (a) da parcela da Taxa de Administração, conforme definida no Contrato de Gestão, que venha a ser atribuída ao novo gestor, a ser indicado em substituição à Gestora; e/ou: (b) caso a nova taxa de administração não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração da Gestora, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Gestora, caso esta não houvesse sido destituída, subtraída a nova parcela da taxa de administração destinada ao novo gestor — sendo certo, desse modo, que a remuneração da Gestora não implicará: (b.i) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo; tampouco (b.ii) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento. Caso os recursos da Taxa de Administração não sejam suficientes para arcar com a Remuneração de Destituição, esta poderá ser abatida da taxa de performance destinada ao novo gestor.

§3º. Não será devida nenhuma remuneração à Gestora no caso de destituição por Justa Causa.

CAPÍTULO XVII
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 28º. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472 e regulamentação aplicável, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Artigo 29º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Artigo 30º. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Artigo 31º. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

CAPÍTULO XVIII
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 32º. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472;

III. destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

IV. destituição ou substituição da Gestora e escolha de sua substituta;

V. emissão de novas Cotas, ressalvada a possibilidade de novas emissões de Cotas por iniciativa do Administrador, até o limite do Capital Autorizado, conforme disposto no Artigo 15º deste Regulamento;

VI. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

VIII. salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, especialmente o disposto no §5º do Artigo 11º, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

IX. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

X. eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;

XI. alteração do Prazo de Duração do Fundo;

XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;

XIII. alteração da Taxa de Administração;

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

XIV. distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais; e

XV. deliberar sobre proposta de desdobramento das Cotas, respeitado o quórum de deliberação previsto no Artigo 36º, *caput* deste Regulamento.

§1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo 32º deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§2º. A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§3º. O regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração:

I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III. envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

§4º. As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, enquanto a prevista no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 33º. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

§1º. A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

§2º. A convocação por iniciativa dos Cotistas ou do Representante de Cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Artigo 34º. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§1º. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§2º. O Administrador do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

§3º. Por ocasião da assembleia geral ordinária do Fundo, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§4º. O pedido de que trata o §3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§5º. Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no Artigo 33º, §1º, no Artigo 34º, §3º e no Artigo 36º, §1º deste

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

Regulamento, será considerado pelo Administrador os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia.

Artigo 35º. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 36º. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§1º. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, IV, VI, VII, IX, XII e XIII do Artigo 32º, dependerão da aprovação, em Assembleia Geral, da maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem (a) 25% (vinte e cinco por cento) no mínimo, das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado").

§2º. Cabe ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Artigo 37º. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia.

§1º. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§2º. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo Administrador até o início da respectiva assembleia geral.

Artigo 38º. O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Artigo 39º. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", dirigido pelo Administrador a cada Cotista, conforme os dados de contato contidos no documento de aceitação da Oferta ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

Cotista e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Artigo 33º acima, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472, bem como observada a possibilidade de prorrogação do referido prazo por mais até 30 (trinta) dias após a conclusão da apuração, a critério do Administrador, caso a matéria ainda não tenha sido aprovada.

§1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas.

§2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

I. O Administrador ou a Gestora;

II. Os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da Gestora;

III. Empresas ligadas ao Administrador ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V. O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI. O Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

§3º. A verificação do inciso VI do §2º acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º. Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;

II. houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III. todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XIX
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

Artigo 40º. O Fundo poderá ter 1 (um) representante de Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do §3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do Fundo;

II. não exercer cargo ou função de Administrador ou de controlador do Administrador, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§1º. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§2º. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

§3º. O representante de Cotista deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

§4º. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§5º. Sempre que a assembleia geral do Fundo for convocada para eleger representante de Cotistas, devem ser disponibilizados, nos termos do Artigo 34º, §2º deste Regulamento, as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e (b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 41º. Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 – transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V. examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida pelo representante de Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e

VIII. fornecer ao Administrador em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§1º. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste Artigo 41º.

§2º. O representante de Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

§3º. Os pareceres e opiniões do representante de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste Artigo 41º e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Artigo 42º. O representante de Cotistas deve comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações do representante de Cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 43º. O representante de Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Artigo 44º. O representante de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XX
DO CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 45º. Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Artigo 46º. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento.

CAPÍTULO XXI
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 47º. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Artigo 48º. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

§2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

Artigo 49º. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XXII
DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Artigo 50º. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo, incluindo-se os Ativos e os Imóveis, será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo**.**

§1º. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

(a) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;

(c) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo; e

(d) caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração.

§2º. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou verificar a impossibilidade de fracionamento dos Ativos, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição de referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

§3º. No caso de constituição do condomínio referido no parágrafo 1º acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam o administrador para o referido condomínio civil, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

§4º. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, esta função será automaticamente atribuída ao titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

§5º. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

§6º. O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no parágrafo 1º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos Ativos da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 51º. Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 52º. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias:

(a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

(b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

Artigo 53º. O Fundo poderá amortizar parcialmente, a critério da Gestora, as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Artigo 54º. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

Artigo 55º. Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPÍTULO XXIII
DOS FATORES DE RISCO

Artigo 56º. Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas ao objetivo do Fundo, à Política de Investimento, aos Ativos e aos fatores de risco diversos aos quais o Fundo e os Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a, aqueles descritos a seguir.

Artigo 57º. Os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando a, variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos Ativos e aos Imóveis, não podendo o Administrador ou a Gestora, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos ou Imóveis ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas. Desta forma, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador e pela Gestora qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

Artigo 58º. O Fundo, Administrador e a Gestora não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

Artigo 59º. Os riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações estão descritos no(s) prospecto(s) de oferta(s) pública(s) e no Informe Anual do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XXIV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 60º. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com dia que não seja Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil.

Artigo 61º. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

ANEXO I AO REGULAMENTO DO
RIZA DOMUS MULTIESTRATÉGIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Definições

"Administrador"	A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no §1º do Artigo 1º do presente Regulamento.
"Agente de Controladoria"	Um terceiro, devidamente habilitado, para prestação de serviços de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, a ser contratado pelo Administrador.
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas"	A assembleia geral de Cotistas, conforme disciplinada no capítulo XVIII deste Regulamento.
"Ativos"	Em conjunto e indistintamente, os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez.
"Ativos Alvo"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 4º do presente Regulamento.
"Ativos de Liquidez"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 8º do presente Regulamento.
"B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"Balcão B3"	O mercado de balcão da B3.
"Base de Cálculo da Taxa de Administração"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 24º do presente Regulamento.
"Capital Autorizado"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 15º do presente Regulamento.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA"	O *"Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros"* expedido

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

	pela ANBIMA e vigente na data deste Regulamento, conforme alterado de tempos em tempos.
"Código Civil Brasileiro"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil.
"Contrato de Gestão"	"*Instrumento Particular de Contrato de Gestão de Carteiras"* a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e a Gestora, conforme alterado de tempos em tempos.
"Cota(s)"	As Cotas de emissão do Fundo.
"Cotista(s)"	O(s) titular(es) de Cotas do Fundo.
"Custodiante"	Um terceiro, devidamente habilitado, para prestação de serviços de custódia a ser contratado pelo Administrador, o qual prestará, ainda, os serviços de tesouraria.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Dia(s) Útil(eis)"	Qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional.
"FII"	Qual(is)quer fundo(s) de investimento imobiliário.
"Fundo"	O **RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, conforme definido no *caput* do Artigo 1º do presente Regulamento.
"Gestora"	A **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, qualificada no §4º do Artigo 1º do presente Regulamento, ou sua sucessora a qualquer título.
"Imóveis"	Tem o significado atribuído no inciso (ii) do Artigo 4º do presente Regulamento.
"Instrução CVM 472"	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada de tempos em tempos, sendo certo que, a partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 472 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175 e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 472 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Justa Causa"	Tem o significado atribuído no §1º do Artigo 27º do presente Regulamento.
"Lei nº 8.668"	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada de tempos em tempos.
"Maioria Absoluta"	Os votos dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas emitidas, independentemente de estarem representadas na Assembleia Geral de Cotistas.
"Maioria Simples"	Os votos dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.
"Oferta"	Toda e qualquer oferta pública de distribuição das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160.
"Patrimônio Líquido"	O patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em Reais resultante da diferença entre o total do ativo realizável e do passivo exigível.
"Prazo de Duração"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 1º do presente Regulamento.
"Prazo para Migração"	Tem o significado que lhe é atribuído no §6º do Artigo 11º do presente Regulamento.
"Primeira Emissão"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 12º do presente Regulamento.
"Política de Investimentos"	Tem o significado atribuído no Artigo 5º do presente Regulamento.
"Quórum Qualificado"	Tem o significado atribuído no §1º do Artigo 36º do presente Regulamento.
"Regulamento"	O presente regulamento do Fundo, conforme definido no *caput* do Artigo 1º do presente Regulamento.

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

"Reserva de Contingência"	Tem o significado atribuído no §6º do Artigo 17º do presente Regulamento.
"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM nº 160, de 13 de Julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos.
"Resolução CVM 175"	A Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor a partir de 2 de outubro de 2023.
"Taxa de Administração"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 24º do presente Regulamento.
"Taxa de Controladoria"	Tem o significado atribuído no §1º do Artigo 24º do presente Regulamento.
"Taxa de Custódia"	Tem o significado atribuído no §1º do Artigo 24º do presente Regulamento.
"Taxa de Performance"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 25º do presente Regulamento.
"Taxa DI"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 25º do Presente Regulamento.

* * *

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

ANEXO II AO REGULAMENTO DO RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FUNDO")

Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo

Suplemento ao Regulamento do Fundo, referente à Primeira Emissão de Cotas ("Suplemento da Primeira Emissão de Cotas"), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), e contará com as seguintes características:

Quantidade de Cotas: inicialmente, 40.000.000 (quarenta milhões) de Cotas, podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Classe de Cotas: classe única.

Quantidade de Séries: série única.

Preço de Emissão: R$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão").

Data de Emissão das Cotas: A data da emissão das Cotas será a data da sua efetiva integralização, a qual constará dos documentos da Oferta.

Montante Inicial da Oferta: R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), podendo tal montante ser: (i) aumentado em virtude do exercício do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Captação Mínima: A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalentes a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas ("Captação Mínima").

Aplicação Mínima Inicial por Investidor: 1.000 (mil) Cotas, equivalentes a R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas, desde que seja atingida a Captação Mínima. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Uma vez atingida a Captação Mínima, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas.

Lote Adicional: Nos termos e conforme os limites estabelecidos no Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

e cinco por cento), ou seja, em até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta ("Lote Adicional").

Regime de distribuição: Melhores esforços de colocação.

Prazo de distribuição: 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da distribuição, o que ocorrer primeiro.

Taxa de Ingresso e Saída: Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas objeto da Oferta.

Coordenador Líder: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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 Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas: As Cotas serão depositadas para: (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador. O escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. Os Investidores que subscreverem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador**,** observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. As Cotas serão integralizadas à vista, pelo Preço de Emissão, em moeda corrente nacional.

Público-alvo: A oferta é destinada a investidores em geral que sejam (a) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada, incluindo pessoas físicas e jurídicas que

DocuSign Envelope ID: D193D019-FF95-485A-A70F-108802460C4C

formalizem Termo de Aceitação da Oferta durante o Período de Reserva ou o Período de Subscrição em valor igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (b) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Termo de Aceitação da Oferta durante o Período de Reserva ou o Período de Subscrição (conforme definido nos documentos da Oferta), junto ao Coordenador Líder, em valor igual ou inferior a R$999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa reais) que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil e novecentas e noventa e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores Não Institucionais" e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, simplesmente "Investidores"), desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme previsto no Regulamento.

Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento



ANEXO II

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO
E REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para prestar os serviços de administrador de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 50.750.438/0001-65 ("Fundo"), resolve:

1. Alterar o regulamento do Fundo ("Regulamento"), de forma a atender a exigências formuladas pela a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e pela Divisão de Supervisão de Securitização – DSEC da CVM no âmbito da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, que passa a vigorar com a redação constante do anexo ao presente instrumento

O presente "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário" está dispensado de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrado junto à CVM.

Rio de Janeiro, 21 de julho de 2023.

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

DocuSigned by:
Jonatas Victor Marques Cavalcante
Assinado por: JONATAS VICTOR MARQUES CAVALCANTE:42527222846
CPF: 42527222846
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 21/07/2023 | 11:38:13 BRT

Nome: Jonatas Victor Marques Cavalcante
Cargo: Procurador

DocuSigned by:
Renata Rugna Vaqueiro
Assinado por: RENATA RUGNA VAQUEIRO:40593610890
CPF: 40593610890
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 21/07/2023 | 14:54:44 BRT

Nome: Renata Rugna Vaqueiro
Cargo: Procuradora

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

REGULAMENTO DO RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I

DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º. O **RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 50.750.438/0001-65, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração ("Prazo de Duração"), observado o Prazo para Migração (conforme abaixo definido), regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º. O Fundo é administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, expedido em 26 de junho de 2009 ("Administrador"). O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico indicado no §2º abaixo.

§2º. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria).

§3º. O Administrador poderá contratar terceiros, devidamente habilitados, para prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

§4º. O Administrador é instituição financeira participante aderente ao *Foreign Account Tax Compliance Act - FATCA* com *Global Intermediary Identification Number* – AL8RDP.99999.SL.076.

§5º. A carteira do Fundo é gerida pela **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 12.209.584/0001-99, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo ("Gestora"). Para fins deste Regulamento e nos termos da regulamentação aplicável, considera-se a Gestora como um prestador de serviços essencial do Fundo.

§6º. Ficam desde já aprovadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, (i) a eventual substituição da pessoa jurídica da Gestora por RIZA ALLOCATION GESTORA DE

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

RECURSOS LTDA, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 47.138.945/0001-38, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM de 2 de janeiro de 2023, publicado no Diário Oficial da União em 3 de janeiro de 2023 ("Riza Allocation"), e integrante do grupo econômico da Gestora, para o exercício das atividades descritas no §5º acima; e (ii) a eventual restituição da pessoa jurídica Riza Allocation pela Gestora. Em qualquer dessas hipóteses, a Administradora deverá, mediante solicitação da Gestora nesse sentido: (a) informar a substituição da Gestora ao mercado e aos Cotistas por meio da divulgação de fato relevante; e (b) tomar as providências necessárias para alteração do presente Regulamento de forma a refletir a substituição da Gestora.

§7º. Para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, o Fundo é classificado como "FII Híbrido Gestão Ativa", enquadrado no segmento "Híbrido".

Artigo 2º. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula e que não estejam de outra forma definidos ao longo deste instrumento terão o significado a eles atribuído no **Anexo I** deste Regulamento.

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO-ALVO

Artigo 3º. O público-alvo do Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III
DO OBJETO

Artigo 4º. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante – assim entendido como mais de 67% (sessenta e sete por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo – nos seguintes ativos, conforme permitido pela regulamentação aplicável ("Ativos Alvo"):

I. cotas de outros FII ("Cotas de FII");

II. imóveis em geral, localizados em todo território nacional, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis");

III. quotas de responsabilidade limitada e/ou ações de sociedades cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPE Imobiliária");

IV. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("CEPAC");

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

V. certificados de recebíveis imobiliários, com características de acordo com a regulamentação em vigor ("CRI");

VI. cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e outras características de acordo com a regulamentação em vigor ("FIDC");

VII. Ações e cotas de fundos de investimento em ações, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("Ações Imobiliárias" e "FIA Imobiliário", respectivamente);

VIII. debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recebidos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("Debêntures Imobiliárias e Outros Valores Mobiliários");

IX. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário ("FIP Imobiliário");

X. letras hipotecárias ("LH");

XI. letras de crédito imobiliário ("LCI");

XII. letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e

XIII. outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472 ou regulamentação aplicável. ("Outros Títulos Imobiliários").

§1º. As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor, devendo ainda ser observado os seguintes limites de concentração de cada categoria de Ativos Alvo, em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, conforme tabela abaixo ("Limites de Concentração"):

Categoria e Ativo Alvo	Limite de Concentração individual por categoria de Ativo Alvo (% do Patrimônio Líquido do Fundo)
Cotas de FIIs	100
Imóveis[1]	66
Participações em SPE Imobiliária[1]	66

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

Categoria e Ativo Alvo	Limite de Concentração individual por categoria de Ativo Alvo (% do Patrimônio Líquido do Fundo)
CEPAC	10
CRI	100
Cotas de FIDC Imobiliário	30
Ações Imobiliárias e cotas de FIA Imobiliário	30
Debêntures Imobiliárias e Outros Valores Mobiliários	30
Cotas de FIP Imobiliário[1]	33
LH, LCI[2] e LIG	30
Outros Títulos Imobiliários	40

[1]Quando em conjunto, a alocação em tais classes de Ativos Alvo se restringe a 66% do Patrimônio Líquido do Fundo.

[2]Caso a LCI adquirida tenha liquidez diária e seja emitida por Instituição Financeira que, no momento da aquisição ou subscrição, poussa classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual a "AAA" atribuída por qualquer das seguintes agências classificadoras de risco: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody's, ou qualquer de suas representantes no país, o Limite de Concentração pode atingir até 100% do Patrimônio Líquido do Fundo.

§2º. Adicionalmente, o Fundo poderá investir a parcela de seu patrimônio líquido não alocada em Ativos Alvo em Ativos de Liquidez, conforme abaixo definido.

§3º. Os Ativos que vierem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO IV
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 5º. Os recursos do Fundo deverão ser aplicados, pelo Administrador ou pela Gestora, conforme aplicável, de acordo com a política de investimentos definida neste Regulamento, com a finalidade de proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas. A gestão da carteira do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Artigo 4º acima, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente ("Política de Investimentos"):

I. auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e, posteriormente, alienar, incluindo a possibilidade de, relativamente aos Imóveis, realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários; e

II. auferir rendimentos decorrentes dos Ativos Alvo que vieram a compor o patrimônio do Fundo enquanto os Ativos Alvo não forem objeto de alienação a terceiros.

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

Parágrafo Único. No exercício da sua Política de Investimentos, é vedado ao Fundo: (a) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, salvo se tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias; e (c) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo; e (d) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os Ativos.

Artigo 6º. A aquisição e a alienação dos Ativos Alvo em desacordo com este Regulamento dependerão de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 7º. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização mediante cessão de direitos e/ou créditos de venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Artigo 8º. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos ("Ativos de Liquidez"):

I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na regulamentação aplicável; e

II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo Único. O objetivo do Fundo e a sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Artigo 9º. O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo, conforme lista atualizada junto à CVM, exceto em relação ao contrato com a Gestora;

II. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, conforme recomendação da Gestora, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

III. alugar ou arrendar os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, de acordo com as recomendações da Gestora; e

IV. realizar, após o recebimento da recomendação da Gestora, a emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

Artigo 10º. Caso o Fundo venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.

§1º. Na hipótese do *caput* acima, aplicar-se-ão ao Administrador e à Gestora as regras de desenquadramento e reenquadramento estabelecidas nas regras gerais sobre fundos de investimento.

§2º. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o *caput* acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos II e IX do Artigo 4º acima, nos termos do §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO V
DAS COTAS

Artigo 11º. As Cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

§1º. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador ou o distribuidor "por conta e ordem", e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo e, adicionalmente, com relação as Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3, será expedido extrato em nome do cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas.

§2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

§3º. Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

§4º. As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3 e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

§5º. Caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, serão aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos deste Regulamento atinentes à admissão e negociação das Cotas do Fundo na B3.

§6º. Dentro do período de 5 (cinco) anos contados da data de início das atividades do Fundo ("Prazo para Migração"), o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos neste Regulamento.

§7º. O titular de Cotas do Fundo:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

CAPÍTULO VI
DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 12º. O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, no total de, inicialmente, 40.000.000 (quarenta milhões) de Cotas, com valor unitário de R$10,00 (dez reais), totalizando R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão"), nos termos do suplemento constante do Anexo II ao presente Regulamento. A oferta de Cotas da Primeira Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, no montante de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ocasião em que as Cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pelo Administrador.

§1º. As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

§2º. A quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da Gestora, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

Emissão. Tais cotas serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser contatado no decorrer da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão.

§3º. As Cotas da Primeira Emissão serão inteiramente integralizadas no ato de subscrição, à vista, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

§4º. Os Cotistas que não realizarem a integralização das Cotas na forma e prazos previstos neste Regulamento e nos respectivos documentos de aceitação da oferta ficarão de pleno direito constituídos em mora. Verificada a mora do Cotista na integralização de Cotas, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

I. suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia Geral de Cotistas, do Cotista inadimplente até o adimplemento de suas obrigações, com relação às Cotas subscritas e não integralizadas do Cotista inadimplente; e

II. quando da realização de amortizações de Cotas ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista inadimplente, a título de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados do Fundo, deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e encargos do Fundo, incluindo, na seguinte ordem, (a) juros anuais de 12% (doze por cento), (b) a variação anual do IPCA, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento, (c) multa cominatória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos. O saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (a) a (d) acima, será entregue ao Cotista em questão como pagamento de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados, conforme o caso.

§5º. O Administrador deverá informar à CVM a data da primeira integralização de Cotas do Fundo no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§6º. Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo no mercado secundário.

CAPÍTULO VII
DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Artigo 13º. As ofertas públicas de distribuição de Cotas do Fundo se darão por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas, ou no ato do Administrador, observado o Artigo 15º deste Regulamento, e no documento de aceitação da oferta pública de distribuição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e serão realizadas de acordo com os ditames

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

da Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e demais leis e regulamentações aplicáveis.

§1º. No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o documento de aceitação da oferta, conforme e se aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que conterá todas as disposições referentes ao valor de subscrição de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

§2º. Durante a oferta pública das Cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição pública de Cotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar:

I. que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto; e

II. que está ciente: (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste regulamento, em prospecto de distribuição pública, se aplicável, e no informe anual do Fundo, divulgados nos termos da regulamentação aplicável.

§3º. O Fundo poderá realizar ofertas públicas de distribuição de Cotas que atendam às formalidades regulamentares previstas na Resolução CVM 160.

§4º. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização de acordo com o previsto nos documentos da respectiva Oferta.

§5º. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas do Fundo, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XXIV deste Regulamento, ou poderão ser arcados pelos subscritores das Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do Fundo.

Artigo 14º. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

II. se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único. O Administrador não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste Artigo 14º, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

CAPÍTULO VIII
DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Artigo 15º. Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou alteração deste Regulamento, desde que (a) limitadas ao montante total de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (sem considerar as Cotas da Primeira Emissão) e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

§1º. Sem prejuízo do disposto no *caput* deste Artigo 15º, por recomendação da Gestora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos Cotistas o aumento do Capital Autorizado.

§2º. O ato que aprovar a emissão de novas Cotas, seja na forma prevista no Artigo 13º, seja na forma prevista no *caput* deste Artigo 15º, deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, caso o Fundo esteja listado em mercado de bolsa, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo, em qualquer dos casos acima, ser aplicado acréscimo ou desconto ao valor da nova Cota. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá a Gestora a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, observada a recomendação do Gestora;

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

II. aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria Assembleia Geral ou no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas. O direito de preferência referido neste Artigo deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis contados da data a ser previamente informada aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

III. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;

IV. é admitido que nas novas emissões de Cotas o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na Resolução CVM 160; e

V. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente encerrada a distribuição anterior.

§3º. A integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com a regulamentação aplicável, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição, sendo realizada fora do âmbito da B3.

§4º. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com feriado declarado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil.

CAPÍTULO IX
DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Artigo 16º. Não serão cobradas do Fundo ou dos Cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição primária para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

em Assembleia Geral ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

CAPÍTULO X
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 17º. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

§1º. O resultado parcial apurado segundo regime de caixa ao longo de cada semestre poderá, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês imediatamente subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

§2º. Eventual saldo que ultrapassar o montante de 95% (noventa e cinco por cento) previsto no §1º acima, que não tenha sido distribuído como antecipação nos termos do §1º acima, poderá , a critério da Gestora em comum acordo com o Administrador (i) ser distribuído até o 15º (décimo quinto) dia útil dos meses de junho e dezembro imediatamente após o encerramento do referido semestre; (ii) ser reinvestido em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) admitindo-se, nas hipóteses (ii) e (iii), acima, sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

§3º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§4º. Farão jus aos rendimentos de que trata o §1º: (i) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de balcão organizado da B3, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês; ou (ii) caso as Cotas de emissão Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

§5º. Os pagamentos dos rendimentos de que trata o §1º acima que forem realizados por meio da B3 deverão seguir os prazos e procedimentos estipulados pela B3, bem como irão abranger a totalidade das Cotas que estiverem custodiadas na B3, de forma igualitária, sem que haja qualquer distinção entre os Cotistas.

§6º. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

Contingência serão aplicados em Cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no §1º acima.

§7º. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, a critério do Gestor.

§8º. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XI
DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 18º. O Administrador tem amplos e gerais poderes relacionados ao funcionamento e à manutenção do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades da Gestora, podendo exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668 e na regulamentação aplicável, podendo abrir e movimentar contas bancárias, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, adquirir e alienar ativos pertencentes ao Fundo, e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§1º. Os poderes constantes deste Artigo 18º são outorgados ao Administrador pelos Cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título**.** A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§2º. O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

§3º. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Artigo 19º. Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo:

I. distribuidor de Cotas;

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, desde que de comum acordo com a Gestora;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, desde que de comum acordo com a Gestora; e

IV. formador de mercado para as Cotas do Fundo, desde que de comum acordo com a Gestora.

§1º. É vedado ao Administrador e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

§2º. A contratação de partes relacionadas ao Administrador e/ou à Gestora para o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31-A, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472.

Artigo 20º. O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. escrituração de Cotas;

IV. custódia de ativos financeiros;

V. auditoria independente; e

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

§1º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

§2º. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§3º. Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo só são obrigatórios caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

CAPÍTULO XII
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 21º. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. adquirir e alienar os Imóveis, de acordo com as recomendações da Gestora, bem como administrar locações, arrendamentos e quaisquer outras formas de exploração imobiliária dos Imóveis, conforme previstas em lei, igualmente de acordo com as recomendações da Gestora;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, do representante de Cotistas e da Gestora e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

IV. quando aplicável, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. observar única e exclusivamente as recomendações da Gestora para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso, exceto quando permitido pela CVM que a representação do Fundo seja realizada diretamente pela Gestora;

XIV. deliberar, considerando orientação da Gestora, sobre a emissão de Cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento; e

XV. solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3.

§1º. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto, das assembleias de condomínios de Imóveis integrantes do seu patrimônio nem, ainda, das assembleias das sociedades nas quais eventualmente detenha participação ou de condomínios de Imóveis integrantes do seu patrimônio.

§2º. A Gestora acompanhará as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo Fundo podendo comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente desses Ativos, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias.

CAPÍTULO XIII

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

Artigo 22º. É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades como administrador fiduciário do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, assim como é vedado à Gestora:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. contrair ou efetuar empréstimo;

IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII. vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvado o disposto no parágrafo 1º do Artigo 35 da Instrução CVM 472;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na legislação aplicável;

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

XIII. realizar operações com derivativos, desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§1º. A vedação prevista no inciso X acima não impede que o Fundo detenha Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§2º. O Fundo poderá emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários na B3, desde que observadas as orientações do Ofício-Circular 184/2022-PRE e as regras estabelecidas no Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3 e no Manual de Administração de Risco da Câmara B3.

§3º. As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XIV
DA GESTÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

Artigo 23º. O Administrador, consoante o disposto na regulamentação aplicável, contratou, em nome do Fundo, a Gestora para que esta preste os seguintes serviços, sem prejuízo no disposto no Contrato de Gestão:

I. identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao Administrador, a respectiva aquisição e/ou venda, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de Imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II. adquirir e alienar Ativos, excetuada a aquisição direta dos Imóveis, de acordo com a Política de Investimentos, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

III. celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, conforme prevista neste Regulamento e na regulamentação aplicável, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;

IV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

V. monitorar os investimentos realizados pelo Fundo, assim como o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

VI. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;

VII. diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;

VIII. conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos, exceto Imóveis, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

IX. ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

X. elaborar relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo em Ativos, conforme previstos no Contrato de Gestão;

XI. recomendar ao Administrador a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis, conforme aplicável;

XII. recomendar ao Administrador a aquisição, alienação, locação e arrendamento dos Imóveis, dentre outras formas de exploração imobiliária previstas em lei, conforme aplicável;

XIII. quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas, respeitado o quórum previsto do Artigo 36º, *caput*, deste Regulamento;

XIV. recomendar ao Administrador, sempre que entender necessário, a realização de nova emissão de cotas;

XV. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pelo Fundo, exceto Imóveis, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no endereço eletrônico da Gestora (www.rizaasset.com); e

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

XVI. realizar todos os atos necessários relacionados necessários ou convenientes ao adimplemento das obrigações de devedores de Ativos detidos pelo Fundo e sua execução, incluindo procedimentos legais, judiciais ou administrativos e gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias decorrentes de ações ajuizadas no exercício de sua função.

Parágrafo Único A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

CAPÍTULO XV
DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE CUSTÓDIA, TAXA DE CONTROLADORIA E TAXA DE PERFORMANCE

Artigo 24º. O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, acrescido de um valor fixo mensal de R$3.000,00 (três mil reais) pelas atividades de escrituração das Cotas, sendo este valor fixo atualizado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE ("IPCA"); **ou** caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) acrescido de um valor fixo mensal de R$3.000,00 (três mil reais) pelas atividades de escrituração das Cotas, atualizados anualmente pela variação do IPCA ("Taxa de Administração", respectivamente). A Taxa de Administração comporta as quantias devidas ao Administrador, à Gestora, excetuada a Taxa de Performance, abaixo definida ("Taxa de Gestão"), e, ao Escriturador e controlador de cotas do Fundo.

§1º. Adicionalmente, será devia uma taxa de custódia e controladoria, ao Custodiante e ao Agente de Controladoria, respectivamente, em valor equivalente a, no máximo, 0,06% (seis centésimos por cento), divididos igualmente entre ambos, respeitado o valor mínimo mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA ("Taxa de Custódia e Controladoria").

§2º. A Taxa de Administração e a Taxa de Custódia e Controladoria terão como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e serão calculadas mensalmente por período vencido e paga no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

§3º. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Artigo 25º. Será devida pelo Fundo, à Gestora, taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do retorno de rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa de Performance" e "Taxa DI", respectivamente), a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada por meio da seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{TPn} = [PLCn - PLBn] \times 20\%$$

onde:

TPn = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.
n = mês de competência.
PLCn = patrimônio líquido contábil do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos a distribuir apurados do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo índice de correção):

PLCn = (PL contábil + rendimentos a distribuir)

PLBn = Patrimônio Líquido Benchmark do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLBn=PLBn\times(1+benchmark)^{(x/252)}$$

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

§1º. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último Dia Útil dos meses de junho e dezembro.

§2º. Para a primeira e novas emissões de cotas, PLBn será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLBn será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos). Para fins do cálculo de atualização do PLBn: **(a)** cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e **(b)** cada pagamento será considerado

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

realizado ao final do mês-calendário em que ocorrer, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de performance são os pagamentos efetivamente realizados *ex performance*.

§3º. Caso ocorram novas emissões de cotas: **(a)** o PLBn deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; **(b)** do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLBn deverá ser deduzido do valor amortizado; **(c)** a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; **(d)** após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os PLBn de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

§4º. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de cotas. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

§5º. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

§6º. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no *caput*, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

§7º. No caso de destituição e/ou renúncia do Administrador e/ou da Gestora: **(a)** os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data, observado o previsto pelo Artigo 27º deste Regulamento; e **(b)** conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XVI
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

Artigo 26º. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na regulamentação aplicável, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

§1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o Administrador obrigado a: (a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§2º. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o §1º, alínea "a", no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§3º. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

§4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no §1º, alínea "b".

§5º. Aplica-se o disposto no §1º, alínea "b", mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

§6º. Se a assembleia de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

§8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§9º. A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

§10º. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 27º. Na hipótese de destituição da Gestora, sem "Justa Causa", a Gestora receberá uma multa compensatória, que deverá ser paga pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição sem "Justa Causa" ("Remuneração de Descontinuidade"). Tal remuneração será correspondente à parcela cabível à Gestora da remuneração descrita nos termos do *caput* do Artigo 24º, acima, e calculada mensalmente, nos termos ali previstos, devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração.

§1º. Para os fins do *caput* acima, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por sentença arbitral, sentença judicial ou administrativa, contra a qual o efeito suspensivo ou medida similar não tenha sido obtida, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: **(i)** comprovado descumprimento de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos neste Regulamento e/ou decorrentes da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM e da comprovação de que atuou com culpa, fraude, dolo ou má-fé; **(ii)** comprovada fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; **(iii)** descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; **(iv)** condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; **(v)** impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; **(vi)** requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou **(vii)** decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.

§2º. A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (a) da parcela da Taxa de Administração, conforme definida no Contrato de Gestão, que venha a ser atribuída ao novo gestor, a ser indicado em substituição à Gestora; e/ou: (b) caso a nova taxa de administração não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração da Gestora, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Gestora, caso esta não houvesse sido destituída, subtraída a nova parcela da taxa de administração destinada ao novo gestor — sendo certo, desse modo, que a remuneração da Gestora não implicará: (b.i) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo; tampouco (b.ii) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento. Caso os recursos da Taxa de Administração não sejam suficientes para arcar com a Remuneração de Destituição, esta poderá ser abatida da taxa de performance destinada ao novo gestor.

§3º. Não será devida nenhuma remuneração à Gestora no caso de destituição por Justa Causa.

CAPÍTULO XVII
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 28º. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472 e regulamentação aplicável, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Artigo 29º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Artigo 30º. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Artigo 31º. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

CAPÍTULO XVIII
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 32º. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472;

III. destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

IV. destituição ou substituição da Gestora e escolha de sua substituta;

V. emissão de novas Cotas, ressalvada a possibilidade de novas emissões de Cotas por iniciativa do Administrador, até o limite do Capital Autorizado, conforme disposto no Artigo 15º deste Regulamento;

VI. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

VIII. salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, especialmente o disposto no §5º do Artigo 11º, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

IX. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

X. eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;

XI. alteração do Prazo de Duração do Fundo;

XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;

XIII. alteração da Taxa de Administração;

XIV. distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais; e

XV. deliberar sobre proposta de desdobramento das Cotas, respeitado o quórum de deliberação previsto no Artigo 36º, *caput* deste Regulamento.

§1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo 32º deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§2º. A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§3º. O regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração:

I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III. envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

§4º. As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, enquanto a prevista no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

Artigo 33º. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

§1º. A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§2º. A convocação por iniciativa dos Cotistas ou do Representante de Cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Artigo 34º. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§1º. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§2º. O Administrador do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

§3º. Por ocasião da assembleia geral ordinária do Fundo, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§4º. O pedido de que trata o §3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§5º. Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no Artigo 33º, §1º, no Artigo 34º, §3º e no Artigo 36º, §1º deste Regulamento, será considerado pelo Administrador os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia.

Artigo 35º. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 36º. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§1º. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, IV, VI, VII, IX, XII e XIII do Artigo 32º, dependerão da aprovação, em Assembleia Geral, da maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem (a) 25% (vinte e cinco por cento) no mínimo, das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado").

§2º. Cabe ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Artigo 37º. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia.

§1º. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§2º. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo Administrador até o início da respectiva assembleia geral.

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

Artigo 38º. O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Artigo 39º. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", dirigido pelo Administrador a cada Cotista, conforme os dados de contato contidos no documento de aceitação da Oferta ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Artigo 33º acima, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472, bem como observada a possibilidade de prorrogação do referido prazo por mais até 30 (trinta) dias após a conclusão da apuração, a critério do Administrador, caso a matéria ainda não tenha sido aprovada.

§1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas.

§2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

I. O Administrador ou a Gestora;

II. Os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da Gestora;

III. Empresas ligadas ao Administrador ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V. O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI. O Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

§3º. A verificação do inciso VI do §2º acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º. Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

II. houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III. todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XIX
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 40º. O Fundo poderá ter 1 (um) representante de Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do §3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do Fundo;

II. não exercer cargo ou função de Administrador ou de controlador do Administrador, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§1º. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§2º. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

§3º. O representante de Cotista deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

§4º. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§5º. Sempre que a assembleia geral do Fundo for convocada para eleger representante de Cotistas, devem ser disponibilizados, nos termos do Artigo 34º, §2º deste Regulamento, as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e (b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 41º. Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 – transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V. examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida pelo representante de Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

VIII. fornecer ao Administrador em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§1º. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste Artigo 41º.

§2º. O representante de Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§3º. Os pareceres e opiniões do representante de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste Artigo 41º e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Artigo 42º. O representante de Cotistas deve comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações do representante de Cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 43º. O representante de Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Artigo 44º. O representante de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XX
DO CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 45º. Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Artigo 46º. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento.

CAPÍTULO XXI
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 47º. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

Artigo 48º. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

§2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

Artigo 49º. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XXII
DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Artigo 50º. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo, incluindo-se os Ativos e os Imóveis, será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo**.**

§1º. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

(a) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;

(c) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo; e

(d) caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração.

§2º. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou verificar a impossibilidade de fracionamento dos Ativos, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição de referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

§3º. No caso de constituição do condomínio referido no parágrafo 1º acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam o administrador para o referido condomínio civil, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

§4º. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, esta função será automaticamente atribuída ao titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

§5º. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

§6º. O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no parágrafo 1º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos Ativos da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 51º. Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 52º. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias:

(a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

(b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

Artigo 53º. O Fundo poderá amortizar parcialmente, a critério da Gestora, as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Artigo 54º. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Artigo 55º. Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPÍTULO XXIII
DOS FATORES DE RISCO

Artigo 56º. Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas ao objetivo do Fundo, à Política de Investimento, aos Ativos e aos fatores de risco diversos aos quais o Fundo e os Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a, aqueles descritos no artigo 57 a seguir.

Artigo 57º. Os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando a, variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos Ativos e aos Imóveis, não podendo o Administrador ou a Gestora, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos ou Imóveis ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas. Desta forma, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador e pela Gestora qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

Artigo 58º. O Fundo, Administrador e a Gestora não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

Artigo 59º. Os riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações estão descritos no(s) prospecto(s) de oferta(s) pública(s) e no Informe Anual do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

CAPÍTULO XXIV
DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 60º. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I. Taxa de Administração e Taxa de Performance;

II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Ccotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

IV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os fundos de investimento imobiliário;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os fundos de investimento imobiliário.

Parágrafo Único. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo não podem ser objeto de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas e devem correr por conta do Administrador.

Artigo 61º. Mensalmente, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da Primeira Emissão e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo 60 acima;

II. pagamento de rendimentos aos Cotistas, na forma do Capítulo X acima;

III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas, nos termos do disposto neste Regulamento.

CAPÍTULO XXIV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 62º. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com dia que não seja Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil.

Artigo 63º. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

ANEXO I AO REGULAMENTO DO
RIZA DOMUS MULTIESTRATÉGIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Definições

"Administrador"	A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no §1º do Artigo 1º do presente Regulamento.
"Agente de Controladoria"	Um terceiro, devidamente habilitado, para prestação de serviços de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, a ser contratado pelo Administrador.
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas"	A assembleia geral de Cotistas, conforme disciplinada no capítulo XVIII deste Regulamento.
"Ativos"	Em conjunto e indistintamente, os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez.
"Ativos Alvo"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 4º do presente Regulamento.
"Ativos de Liquidez"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 8º do presente Regulamento.
"B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"Balcão B3"	O mercado de balcão da B3.
"Base de Cálculo da Taxa de Administração"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 24º do presente Regulamento.
"Capital Autorizado"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 15º do presente Regulamento.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA"	O *"Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros"* expedido

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

	pela ANBIMA e vigente na data deste Regulamento, conforme alterado de tempos em tempos.
"Código Civil Brasileiro"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil.
"Contrato de Gestão"	"*Instrumento Particular de Contrato de Gestão de Carteiras"* a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e a Gestora, conforme alterado de tempos em tempos.
"Cota(s)"	As Cotas de emissão do Fundo.
"Cotista(s)"	O(s) titular(es) de Cotas do Fundo.
"Custodiante"	Um terceiro, devidamente habilitado, para prestação de serviços de custódia a ser contratado pelo Administrador, o qual prestará, ainda, os serviços de tesouraria.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Dia(s) Útil(eis)"	Qualquer dia exceto (i) sábado, domingo ou feriado nacional e (ii) aqueles sem expediente na B3.
"FII"	Qual(is)quer fundo(s) de investimento imobiliário.
"Fundo"	O **RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, conforme definido no *caput* do Artigo 1º do presente Regulamento.
"Gestora"	A **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, qualificada no §4º do Artigo 1º do presente Regulamento, ou sua sucessora a qualquer título.
"Imóveis"	Tem o significado atribuído no inciso (ii) do Artigo 4º do presente Regulamento.
"Instrução CVM 472"	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada de tempos em tempos, sendo certo que, a partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 472 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175 e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 472 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável.

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Justa Causa"	Tem o significado atribuído no §1º do Artigo 27º do presente Regulamento.
"Lei nº 8.668"	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada de tempos em tempos.
"Maioria Absoluta"	Os votos dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas emitidas, independentemente de estarem representadas na Assembleia Geral de Cotistas.
"Maioria Simples"	Os votos dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.
"Oferta"	Toda e qualquer oferta pública de distribuição das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160.
"Patrimônio Líquido"	O patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em Reais resultante da diferença entre o total do ativo realizável e do passivo exigível.
"Prazo de Duração"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 1º do presente Regulamento.
"Prazo para Migração"	Tem o significado que lhe é atribuído no §6º do Artigo 11º do presente Regulamento.
"Primeira Emissão"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 12º do presente Regulamento.
"Política de Investimentos"	Tem o significado atribuído no Artigo 5º do presente Regulamento.
"Quórum Qualificado"	Tem o significado atribuído no §1º do Artigo 36º do presente Regulamento.
"Regulamento"	O presente regulamento do Fundo, conforme definido no *caput* do Artigo 1º do presente Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

"Reserva de Contingência"	Tem o significado atribuído no §6º do Artigo 17º do presente Regulamento.
"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM nº 160, de 13 de Julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos.
"Resolução CVM 175"	A Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor a partir de 2 de outubro de 2023.
"Taxa de Administração"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 24º do presente Regulamento.
"Taxa de Custódia e Controladoria"	Tem o significado atribuído no §1º do Artigo 24º do presente Regulamento.
"Taxa de Performance"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 25º do presente Regulamento.
"Taxa DI"	Tem o significado atribuído no *caput* do Artigo 25º do Presente Regulamento.

* * *

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

ANEXO II AO REGULAMENTO DO RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FUNDO")

Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo

Suplemento ao Regulamento do Fundo, referente à Primeira Emissão de Cotas ("Suplemento da Primeira Emissão de Cotas"), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), e contará com as seguintes características:

Quantidade de Cotas: inicialmente, 40.000.000 (quarenta milhões) de Cotas, podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Classe de Cotas: classe única.

Quantidade de Séries: série única.

Preço de Emissão: R$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão").

Data de Emissão das Cotas: A data da emissão das Cotas será a data da sua efetiva integralização, a qual constará dos documentos da Oferta.

Montante Inicial da Oferta: R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), podendo tal montante ser: (i) aumentado em virtude do exercício do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Captação Mínima: A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalentes a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas ("Captação Mínima").

Aplicação Mínima Inicial por Investidor: 1.000 (mil) Cotas, equivalentes a R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas, desde que seja atingida a Captação Mínima. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Uma vez atingida a Captação Mínima, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas.

Lote Adicional: Nos termos e conforme os limites estabelecidos no Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

e cinco por cento), ou seja, em até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta ("Lote Adicional").

Regime de distribuição: Melhores esforços de colocação.

Prazo de distribuição: 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da distribuição, o que ocorrer primeiro.

Taxa de Ingresso e Saída: Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas objeto da Oferta.

Coordenador Líder: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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 Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas: As Cotas serão depositadas para: (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador. O escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. Os Investidores que subscreverem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador**,** observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. As Cotas serão integralizadas à vista, pelo Preço de Emissão, em moeda corrente nacional.

Público-alvo: A oferta é destinada a investidores em geral que sejam (a) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada, incluindo pessoas físicas e jurídicas que

DocuSign Envelope ID: 891C5194-D9E5-423D-AC01-1DEEF506DF62

formalizem Termo de Aceitação da Oferta durante o Período de Reserva ou o Período de Subscrição em valor igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (b) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Termo de Aceitação da Oferta durante o Período de Reserva ou o Período de Subscrição (conforme definido nos documentos da Oferta), junto ao Coordenador Líder, em valor igual ou inferior a R$999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa reais) que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil e novecentas e noventa e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores Não Institucionais" e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, simplesmente "Investidores"), desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme previsto no Regulamento.

Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III

INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO, DA OFERTA, DO PREÇO DE EMISSÃO, DO PREÇO UNITÁRIO DA COTA E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 620B6DFB-B404-4FAF-A270-D39BF9E81627

ATO DO ADMINISTRADOR DO
RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 50.750.438/0001-65

Pelo presente instrumento particular,

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM sob nº 10.460, em 26 de junho de 2009 ("Administrador"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de administrador do **RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 50.750.438/0001-65, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis ("Fundo"), nos termos do seu regulamento, aprovado por meio do "*Ato do Administrador do Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário*", formalizado em 21 de julho de 2023 ("Regulamento"), e conforme recomendação da gestora do Fundo, 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 autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 ("Gestora"), **RESOLVE**:

1 Com fundamento no Artigo 15º do Regulamento, aprovar a 2ª emissão de novas cotas do Fundo, em até 04 (quatro) séries, de classe única, as quais serão objeto de oferta pública destinada ao público investidor em geral mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), bem como seus principais termos e condições, incluindo ("Oferta"):

(i) **Número da Emissão**: A emissão representa a 2ª emissão de cotas do Fundo ("2ª Emissão")

(ii) **Quantidade de Novas Cotas**: Serão emitidas, inicialmente, 62.370.063 (sessenta e duas milhões e trezentas e setenta mil e sessenta e três) cotas do Fundo ("Novas Cotas"), podendo tal quantidade ser **(a)** aumentada em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou **(b)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

DocuSign Envelope ID: 620B6DFB-B404-4FAF-A270-D39BF9E81627

(iii) **Preço de Emissão**: O preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 9,62 (nove reais e sessenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e foi definido com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do art. 15º, §2º, inciso I, do Regulamento ("Preço de Emissão"). O Preço de Emissão será fixo e único para todas as Séries (conforme abaixo definido) até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido).

(iv) **Taxa de Distribuição Primária**: No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, o valor equivalente a um percentual fixo de 3,99% (três inteiros e noventa e nove centésimos por cento) sob o Preço de Emissão, totalizando o valor de R$ 0,38 (trinta e oito centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pela comissão de coordenação e estruturação e pela comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder, calculadas proporcionalmente ao valor das cotas integralizadas, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária. Todos os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo com os recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária.

(v) **Preço Unitário da Cota:** O preço unitário da Cota será de R$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota ("Preço Unitário da Cota"), o qual corresponde ao somatório do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária.

(vi) **Montante Inicial da Oferta**: O montante da Oferta será, inicialmente, de R$ 623.700.630,00 (seiscentos e vinte e três milhões e setecentos mil e seiscentos e trinta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(a)** aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido abaixo) ou **(b)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

(vii) **Início da Oferta e Período de Distribuição**: O Período de Distribuição (conforme abaixo definido) será iniciado posteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e à divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") e do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo"). Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Novas Cotas

DocuSign Envelope ID: 620B6DFB-B404-4FAF-A270-D39BF9E81627

deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, podendo ser encerrada ao final do referido período ou, em prazo inferior, até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento" e "Período de Distribuição", respectivamente).

(viii) **Distribuição Parcial**: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, respeitado o valor mínimo de R$ 10.395.020,00 (dez milhões e trezentos e noventa e cinco mil e vinte reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente), correspondente a 1.039.502 (um milhão e trinta e nove mil e quinhentas e duas) Novas Cotas. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, qualquer período de coleta de intenções de investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que (i) os períodos de coleta de intenções de investimentos subsequentes poderão não ser iniciados e os respectivos procedimentos de alocação poderão não ser realizados; e (ii) em qualquer hipótese será mantida a Data de Liquidação da 4ª Série, conforme definida nos Documentos da Oferta; respeitando os procedimentos operacionais da B3, e as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

(ix) **Lote Adicional:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$ 155.925.150,00 (cento e cinquenta e cinco milhões e novecentos e vinte e cinco mil e cento e cinquenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente 15.592.515 (quinze milhões e quinhentas e noventa e duas mil e quinhentas e quinze) Novas Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional poderá ocorrer até a realização do último Procedimento de Alocação (conforme definido nos documentos da Oferta), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à CVM, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido) ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R$ 779.625.780,00 (setecentos e setenta e nove milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, setecentos e oitenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 77.962.578 (setenta e sete milhões, novecentas e sessenta e duas mil, quinhentas e setenta e oito) Novas Cotas. As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser emitidas em quaisquer das Séries.

(x) **Séries e Classe**: Nos termos do §1º do artigo 11 da Instrução CVM 472, com o fim específico de estabelecer datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos

DocuSign Envelope ID: 620B6DFB-B404-4FAF-A270-D39BF9E81627

conferidos aos cotistas do Fundo, a 2ª Emissão será efetuada em até 04 (quatro) séries ("Séries" e individualmente, "Série"), de classe única. A quantidade de Séries, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser alocada em cada Série, serão definidas conforme demanda do mercado pelas Novas Cotas, de modo que a quantidade de Novas Cotas emitida em uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de Novas Cotas, de forma que a soma das Novas Cotas alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Novas Cotas objeto da 2ª Emissão, observado que qualquer uma das Séries, inclusive mais de uma, poderá ser cancelada.

(xi) **Forma de Subscrição e Integralização**: As Novas Cotas serão subscritas pelos Investidores (conforme abaixo definido) (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) mediante a formalização de documento de aceitação da Oferta, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador (conforme abaixo definido), conforme o caso. As Novas Cotas de cada Série deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da respectiva Série a ser prevista no prospecto definitivo da Oferta ("Datas de Liquidação"), junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou ao Escriturador, pelo Preço de Emissão, acrescidas da Taxa de Distribuição Primária.

(xii) **Investimento Mínimo por Investidor:** O investimento mínimo por Investidor é de 520 (quinhentas e vinte) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais) por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor") salvo nas hipóteses previstas no prospecto definitivo da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

(xiii) **Público-Alvo da Oferta:** Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam, **(a) (1)** nos termos do artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar, fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; **(2)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Qualificados"), que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como **(3)** investidores que não se enquadrem nas definições dos itens (1) e (2) acima, mas que formalizem documento de aceitação da Oferta, em valor igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 100.000

DocuSign Envelope ID: 620B6DFB-B404-4FAF-A270-D39BF9E81627

(cem mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e **(b)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item "(a)" acima e que formalizem documento de aceitação da Oferta em valor igual ou inferior a R$ 999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Novas Cotas ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 3º do Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição da Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Resolução CVM 11").

(xiv) **Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** A Oferta será realizada com intermediação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), observados os termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo a Oferta automaticamente registrada nos termos do artigo 26, inciso VII da Resolução CVM 160.

(xv) **Depósito para Distribuição e Negociação**: As Novas Cotas objeto da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Novas Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre Coordenador Líder e a Administradora por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem. O Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, sendo certo que referidas Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após, cumulativamente, a divulgação do Anúncio de Encerramento, bem como a conversão dos códigos de identificação das Novas Cotas de cada

DocuSign Envelope ID: 620B6DFB-B404-4FAF-A270-D39BF9E81627

uma das Séries na B3, de modo que o código de identificação das Novas Cotas seja unificado ao das Cotas do Fundo, observados os procedimentos operacionais da B3.

(xvi) **Direito de Preferência**: Conforme disposto no item II do §2º do artigo 15º do Regulamento, é assegurado aos cotistas do Fundo ("Cotistas"), que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), na proporção de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 2,91781810114 ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas").

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas emitidas pelo Fundo que detiver no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Novas Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o período de exercício do Direito de Preferência ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até o 8º (oitavo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ou ao Coordenador Líder, sendo certo que os Cotistas que sejam clientes do Coordenador Líder deverão exercer o respectivo Direito de Preferência exclusivamente junto ao Coordenador Líder.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder, deverão ser observados os seguintes procedimentos operacionais do Coordenador Líder, quais sejam: **(a)** os atuais Cotistas deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao Coordenador Líder até a data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); **(b)** o Coordenador Líder confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada até o Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e **(c)** o Cotista deverá

DocuSign Envelope ID: 620B6DFB-B404-4FAF-A270-D39BF9E81627

disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Novas Cotas objeto do seu Direito de Preferência na data de liquidação do Direito de Preferência, que corresponde à Data de Liquidação da 1ª Série (conforme definido nos documentos da Oferta), conforme previsto no prospecto definitivo da oferta.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador ou, ainda, caso o Cotista que, ao exercer o Direito de Preferência, desejar condicionar a sua adesão à Oferta no caso de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Direito de Preferência Condicionado"), este poderá manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até a data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos: **(a)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; **(b)** deverá ser enviada uma via física do Documento de Aceitação assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e **(c)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador na respectiva Data de Liquidação, nos termos indicados no prospecto definitivo da Oferta.

No exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder ou junto ao Escriturador, os Cotistas **(a)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e **(b)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e do documento de aceitação da Oferta a ser formalizado pelo Investidor interessado em aderir à Oferta, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos no contrato de distribuição e nos demais documentos da Oferta.

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

O Cotista que exercer o Direito de Preferência não poderá negociar as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, e receberá rendimentos provenientes dos investimentos das Novas, nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, conforme definidos nos Documentos da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores ao Cotista que exerceu o Direito de Preferência, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

DocuSign Envelope ID: 620B6DFB-B404-4FAF-A270-D39BF9E81627

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação da 1ª Série prevista nos documentos da Oferta, e observará os procedimentos operacionais do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta durante o procedimento de alocação da 1ª Série, a Data de Liquidação do Direito de Preferência será postergada para a data seguinte de liquidação até que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional) será divulgado na data constante dos documentos da Oferta, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") por meio da página da rede mundial de computadores: **(i)** da Administradora; **(ii)** da Gestora; **(iii)** do Coordenador Líder; **(iv)** da CVM; e **(v)** do Fundos.NET, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

(xvii) **Destinação dos Recursos**: Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração previstos no Artigo 4º e seguintes do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, de forma ativa e discricionária sob a gestão do Gestora, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento) e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento).

(xviii) **Data de Emissão das Novas Cotas**: Será considerada como data da emissão das Novas Cotas a data da efetiva integralização de cada uma das Séries, conforme previsto nos Documentos da Oferta.

(xix) **Taxa de Ingresso e Saída:** Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos Investidores das Novas Cotas objeto da Oferta.

(xx) **Demais termos e condições da Oferta**: Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

2. Aprovar a contratação do Coordenador Líder para atuar na coordenação da Oferta e distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

DocuSign Envelope ID: 620B6DFB-B404-4FAF-A270-D39BF9E81627

São Paulo, 11 de março de 2024.

DocuSigned by:
João Panzarin
15708187883C451...

DocuSigned by
Assinado por: NAIARA CASSIANA DA SILVA:02991831998
CPF: 02991831998
Data/Hora da Assinatura: 11/03/2024 20:23:34 BRT
O: ICP-Brasil, OU: 000001010557627
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
900111E50C624F4...

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

DocuSigned

XP JUR ADM
YIC

RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 50.750.438/0001-65

Código ISIN: BRRZDSCTF005

FATO RELEVANTE

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM sob nº 10.460, em 26 de junho de 2009 ("Administrador"), na qualidade de administrador do **RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 50.750.438/0001-65, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis ("Fundo"), nos termos do regulamento do Fundo atualmente em vigor ("Regulamento"), conforme recomendação da gestora do Fundo, 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 autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 ("Gestora"), informa aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que aprovou, na presente data, por meio do "*Ato do Administrador do Riza Domus Fundo De Investimento Imobiliário*" ("Ato do Administrador"), a realização da 2ª emissão de cotas do Fundo ("2ª Emissão"), as quais serão objeto de oferta pública destinada ao público investidor em geral, mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

Número da Emissão

A emissão representa a 2ª emissão de cotas do Fundo ("2ª Emissão").

Quantidade de Novas Cotas

Serão emitidas, inicialmente, 62.370.063 (sessenta e duas milhões e trezentas e setenta mil e sessenta e três) cotas do Fundo ("Novas Cotas"), podendo tal quantidade ser **(a)** aumentada em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou **(b)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Preço de Emissão

O preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 9,62 (nove reais e sessenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e foi definido com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do art. 15º, §2º, inciso I, do Regulamento ("Preço de Emissão"). O Preço de Emissão será fixo e único para todas as Séries (conforme abaixo definido) até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido).

Taxa de Distribuição Primária

No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, o valor equivalente a um percentual fixo de 3,99% (três inteiros e noventa e nove centésimos por cento) sob o Preço de Emissão, totalizando o valor de R$ 0,38 (trinta e oito centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pela comissão de coordenação e estruturação e pela comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder, calculadas proporcionalmente ao valor das cotas integralizadas, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária. Todos os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo com os recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária.

Preço Unitário da Cota

O preço unitário da Cota será de R$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota ("Preço Unitário da Cota"), o qual corresponde ao somatório do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária.

Montante Inicial da Oferta

O montante da Oferta será, inicialmente, de R$ 623.700.630,00 (seiscentos e vinte e três milhões e setecentos mil e seiscentos e trinta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(a)** aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido abaixo) ou **(b)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

Início da Oferta e Período de Distribuição

O Período de Distribuição (conforme abaixo definido) será iniciado posteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e à divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") e do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo"). Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, podendo ser encerrada ao final do referido período ou, em prazo inferior, até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento" e "Período de Distribuição", respectivamente).

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, respeitado o valor mínimo de R$ 10.395.020,00 (dez milhões e trezentos e noventa e cinco mil e vinte reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente), correspondente a 1.039.502 (um milhão e trinta e nove mil e quinhentas e duas) Novas Cotas. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, qualquer período de coleta de intenções de investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que (i) os períodos de coleta de intenções de investimentos subsequentes poderão não ser iniciados e os respectivos procedimentos de alocação poderão não ser realizados; e (ii) em qualquer hipótese será mantida a Data de Liquidação da 4ª Série, conforme definida nos Documentos da Oferta; respeitando os procedimentos operacionais da B3, e as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Lote Adicional

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$ 155.925.150,00 (cento e cinquenta e cinco milhões e novecentos e vinte e cinco mil e cento e cinquenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente 15.592.515 (quinze milhões e quinhentas e noventa e duas mil e quinhentas e quinze) Novas Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional poderá ocorrer até a realização do último Procedimento de Alocação (conforme definido nos documentos da Oferta), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à CVM, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido) ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R$ 779.625.780,00 (setecentos e setenta e nove milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, setecentos e oitenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 77.962.578 (setenta e sete milhões, novecentas e sessenta e duas mil, quinhentas e setenta e oito) Novas Cotas. As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser emitidas em quaisquer das Séries.

Séries e Classe

Nos termos do §1º do artigo 11 da Instrução CVM 472, com o fim específico de estabelecer datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas do Fundo, a 2ª Emissão será efetuada em até 04 (quatro) séries ("Séries" e individualmente, "Série"), de classe única. A quantidade de Séries, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser alocada em cada Série, serão definidas conforme demanda do mercado pelas Novas Cotas, de modo que a quantidade de Novas Cotas emitida em uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de Novas Cotas, de forma que a soma das Novas Cotas alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Novas Cotas objeto da 2ª Emissão, observado que qualquer uma das Séries, inclusive mais de uma, poderá ser cancelada.

Forma de Subscrição e Integralização

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

As Novas Cotas serão subscritas pelos Investidores (conforme abaixo definido) (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) mediante a formalização de documento de aceitação da Oferta, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador (conforme abaixo definido), conforme o caso. As Novas Cotas de cada Série deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da respectiva Série a ser prevista no prospecto definitivo da Oferta ("Datas de Liquidação"), junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou ao Escriturador, pelo Preço de Emissão, acrescidas da Taxa de Distribuição Primária.

Investimento Mínimo por Investidor

O investimento mínimo por Investidor é de 520 (quinhentas e vinte) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais) por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor") salvo nas hipóteses previstas no prospecto definitivo da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Público-Alvo da Oferta

Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam, **(a) (1)** nos termos do artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar, fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; **(2)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Qualificados"), que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como **(3)** investidores que não se enquadrem nas definições dos itens (1) e (2) acima, mas que formalizem documento de aceitação da Oferta, em valor igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e **(b)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item "(a)" acima e que formalizem documento de aceitação da Oferta em valor igual ou inferior a R$ 999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Novas Cotas ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 3º do Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição da Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Resolução CVM 11").

Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas

A Oferta será realizada com intermediação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), observados os termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo a Oferta automaticamente registrada nos termos do artigo 26, inciso VII da Resolução CVM 160.

Depósito para Distribuição e Negociação

As Novas Cotas objeto da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Novas Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre Coordenador Líder e a Administradora por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem. O Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, sendo certo que referidas Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após, cumulativamente, a divulgação do Anúncio de Encerramento, bem como a conversão dos códigos de identificação das Novas Cotas de cada uma das Séries na B3, de modo que o código de identificação das Novas Cotas seja unificado ao das Cotas do Fundo, observados os procedimentos operacionais da B3.

Direito de Preferência

Conforme disposto no item II do §2º do artigo 15º do Regulamento, é assegurado aos cotistas do Fundo ("Cotistas"), que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), na proporção de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 2,91781810114 ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas").

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas emitidas pelo Fundo que detiver no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Novas Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o período de exercício do Direito de Preferência ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até o 8º (oitavo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ou ao Coordenador Líder, sendo certo que os Cotistas que sejam clientes do Coordenador Líder deverão exercer o respectivo Direito de Preferência exclusivamente junto ao Coordenador Líder.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder, deverão ser observados os seguintes procedimentos operacionais do Coordenador Líder, quais sejam: **(a)** os atuais Cotistas deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao Coordenador Líder até a data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); **(b)** o Coordenador Líder confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada até o Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e **(c)** o Cotista deverá disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Novas Cotas objeto do seu Direito de Preferência na data de liquidação do Direito de Preferência, que corresponde à Data de Liquidação da 1ª Série (conforme definido nos documentos da Oferta), conforme previsto no prospecto definitivo da oferta.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador ou, ainda, caso o Cotista que, ao exercer o Direito de Preferência, desejar condicionar a sua adesão à Oferta no caso de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Direito de Preferência Condicionado"), este poderá manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até a data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos: **(a)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; **(b)** deverá ser enviada uma via física do documento de aceitação da Oferta assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e **(c)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador na respectiva Data de Liquidação, nos termos indicados no prospecto definitivo da Oferta.

No exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder ou junto ao Escriturador, os Cotistas **(a)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e **(b)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de

exercício do Direito de Preferência e do documento de aceitação da Oferta a ser formalizado pelo Investidor interessado em aderir à Oferta, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos no contrato de distribuição e nos demais documentos da Oferta.

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

O Cotista que exercer o Direito de Preferência não poderá negociar as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, e receberá rendimentos provenientes dos investimentos das Novas, nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, conforme definidos nos Documentos da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores ao Cotista que exerceu o Direito de Preferência, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação da 1ª Série prevista nos documentos da Oferta, e observará os procedimentos operacionais do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta durante o procedimento de alocação da 1ª Série, a Data de Liquidação do Direito de Preferência será postergada para a data seguinte de liquidação até que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional) será divulgado na data constante dos documentos da Oferta, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") por meio da página da rede mundial de computadores: **(i)** da Administradora; **(ii)** da Gestora; **(iii)** do Coordenador Líder; **(iv)** da CVM; e **(v)** do Fundos.NET, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

Destinação dos Recursos

Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração previstos no Artigo 4º e seguintes do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, de forma ativa e discricionária sob a gestão do Gestora, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento) e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento).

Data de Emissão das Novas Cotas

Será considerada como data da emissão das Novas Cotas a data da efetiva integralização de cada uma das Séries, conforme previsto nos Documentos da Oferta.

Taxa de Ingresso e Saída

Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos Investidores das Novas Cotas objeto da Oferta.

Demais termos e condições da Oferta

Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO, A GESTORA E O ADMINISTRADORRECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Ato do Administrador.

Quaisquer comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (http://www.cvm.gov.br), da B3 (http://www.b3.com.br), do Administrador (https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html) e da Gestora (https://www.rizaasset.com/products/real-estate/riza-domus/description).

O Administrador e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

São Paulo, 11 de março de 2024.

Atenciosamente,

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]



ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: F3C3E34C-D4A0-450B-9B21-2A553D229835

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira ("Estudo") da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 2ª Emissão, em até 4 (quatro) séries ("Oferta" ou "2ª Emissão") do **RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo" ou "FII" ou "FII Riza Domus") foi elaborado pela **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 68, 5º andar, inscrita no CNPJ sob nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 ("Gestora" ou "Riza").

Para a realização deste Estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e de crédito, além da visão da Gestora para o Fundo durante os próximos 5 anos. Neste Estudo foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas da Gestora no momento da realização do Estudo. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

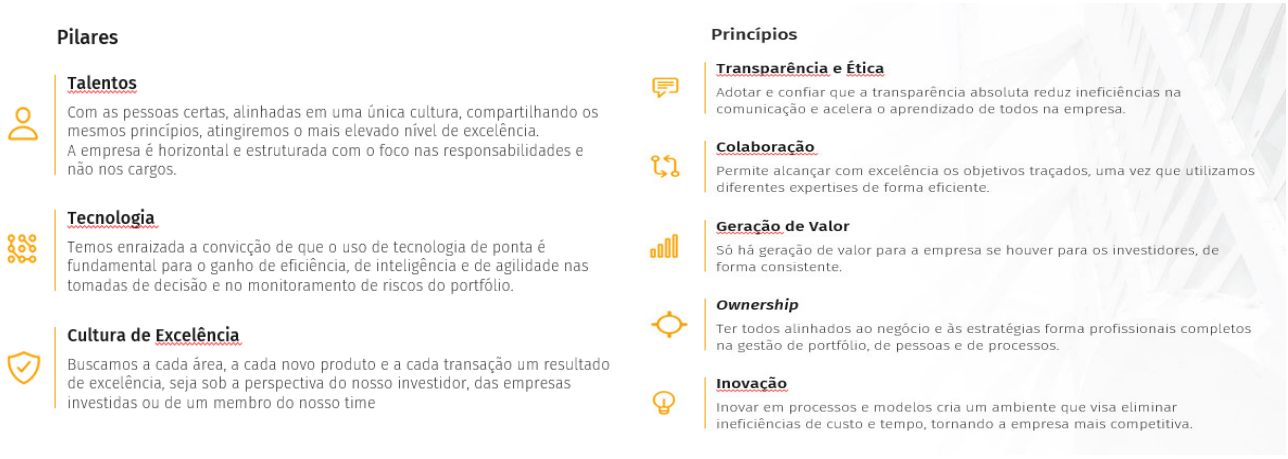
O objetivo deste Estudo é ratificar a política de investimento prevista no regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 2ª Emissão.

Riza Gestora de Recursos

A Riza, gestora do FII Riza Domus, foi criada com o propósito de gerir de forma eficiente o capital de investidores para promover o desenvolvimento de empresas investidas e otimizar o mercado de crédito, permitindo aos investidores acesso a oportunidades geralmente restritas às grandes instituições financeiras ou aos detentores de capital.

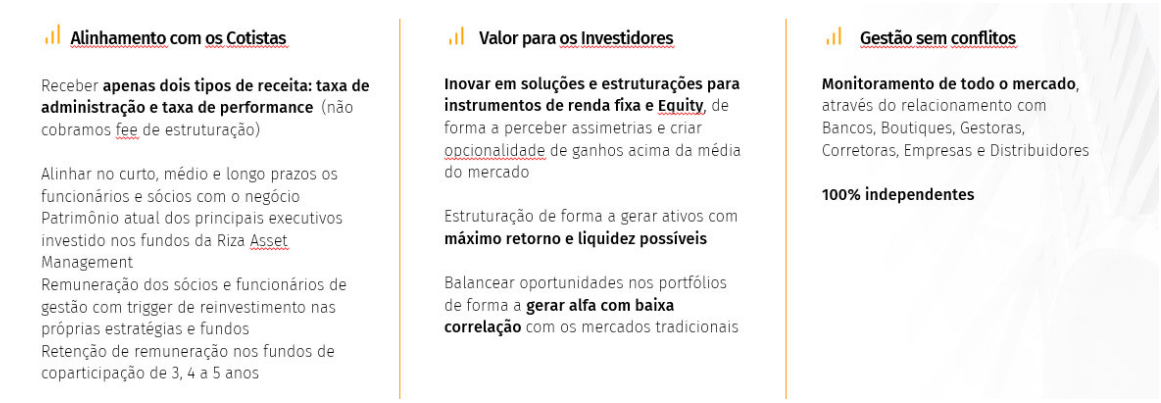
Além disso, nossos 5 princípios de negócio formam uma cultura única e definem a forma como nos relacionamos e tomamos decisões.

DocuSign Envelope ID: F3C3E34C-D4A0-450B-9B21-2A553D229835



Fonte: Riza

Além dos princípios de negócio, a Riza define também seus princípios de gestão para garantir o alinhamento entre os membros da gestora e os investidores, e que norteiam a estrutura de todos os produtos oferecidos.



Fonte: Riza

Processo de Investimento e Governança

O histórico de todas as operações, sejam elas concretizadas ou não, é registrado no Salesforce, de forma a manter o histórico de interações e das operações realizadas, reforçando o Processo de Investimento e criando a Governança necessária entre os Núcleos de Gestão.

DocuSign Envelope ID: F3C3E34C-D4A0-450B-9B21-2A553D229835



Fonte: Riza

Equipe

A Riza é uma empresa horizontal, com foco nas responsabilidades e não nos cargos, com especialização técnica e princípios de *ownership* e colaboração. Priorizamos uma estrutura matricial, fomentando a colaboração e a integração entre as equipes de gestão corporativa e gestão de portfólios.



Fonte: Riza

Desde sua criação, há quatro anos, a Riza construiu, de maneira cuidadosa, um portfólio de fundos que, na visão da gestora, representa uma nova abordagem na gestão de recursos.

Cada fundo é concebido e estruturado com o objetivo de ser uma opção de investimento descorrelacionado com a indústria tradicional de crédito, ações e multimercados. Dentro deste tipo de estratégia surgiram o Riza Terrax, o Riza Arctium e o Riza Akin.

Os fundos combinam núcleos de gestão experientes com o uso de ferramentas consistentes de tecnologia para o monitoramento de carteiras. Hoje, a Riza tem nove núcleos e R$ 11,3 bilhões sob gestão.

DocuSign Envelope ID: F3C3E34C-D4A0-450B-9B21-2A553D229835

Equipe Dedicada - FII Riza Domus

Há cerca de dois e meio, a Riza iniciou a estruturação de um fundo dedicado exclusivamente ao setor imobiliário, o Riza Domus. A diferenciação que vemos no Domus consiste em unir ao longo do seu processo de investimento três dos núcleos de gestão: o Allocation para a visão e tendências macroeconômicas; o Real Estate, focado na estratégia setorial; e o de Securitização e Carteiras, trazendo o *track record* na estruturação de operações.

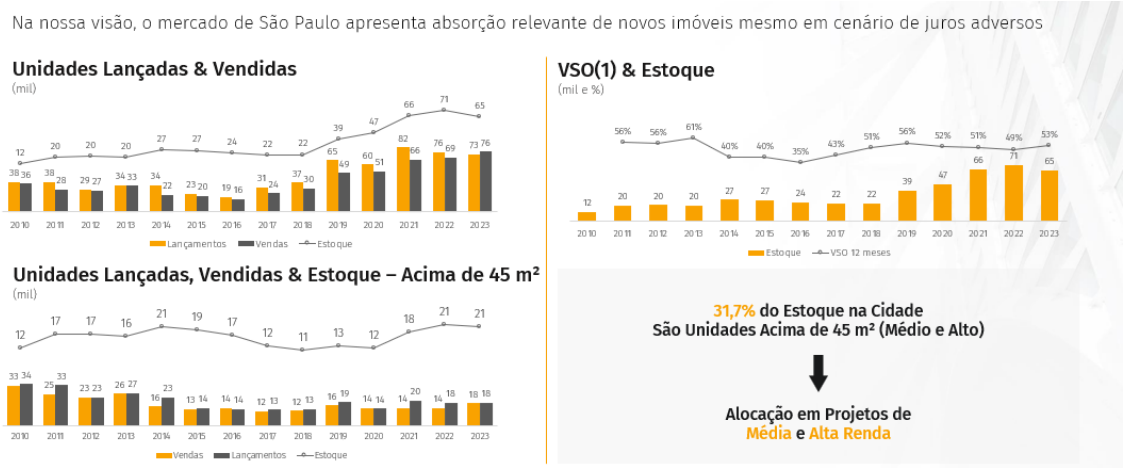
Além desses, a experiência dos demais núcleos contribuirá para a decisão de investimento e avaliação de crédito do Fundo.



Fonte: Riza

Visão Setorial

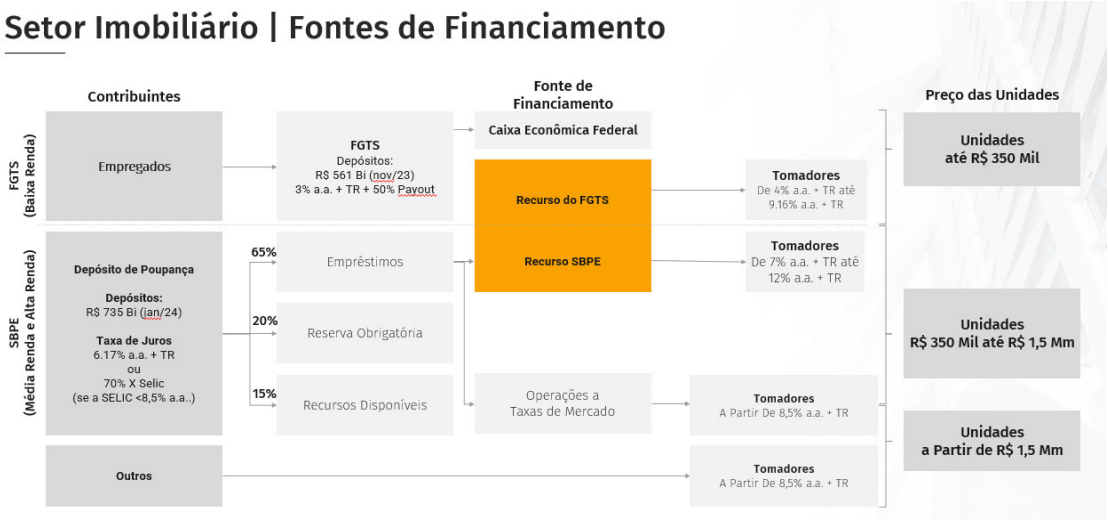
As elevadas taxas de juros desde 2022 causaram um aumento na taxa de financiamento imobiliário, restringindo a capacidade de algumas famílias na aquisição de novos imóveis. Porém, a cidade de São Paulo mostra sinais claros de resiliência de vendas, especialmente nos imóveis de alto padrão. Com as quedas recentes da taxa de juros e expectativas de novas quedas, acreditamos que o setor de Real Estate se torna ainda mais atrativo para o investidor e que as famílias brasileiras terão maior capacidade de comprar e financiar um imóvel, o que deve fomentar o setor nos próximos anos.



DocuSign Envelope ID: F3C3E34C-D4A0-450B-9B21-2A553D229835

Fonte: Riza e Secovi | Notas (1) Vendas Sobre Oferta

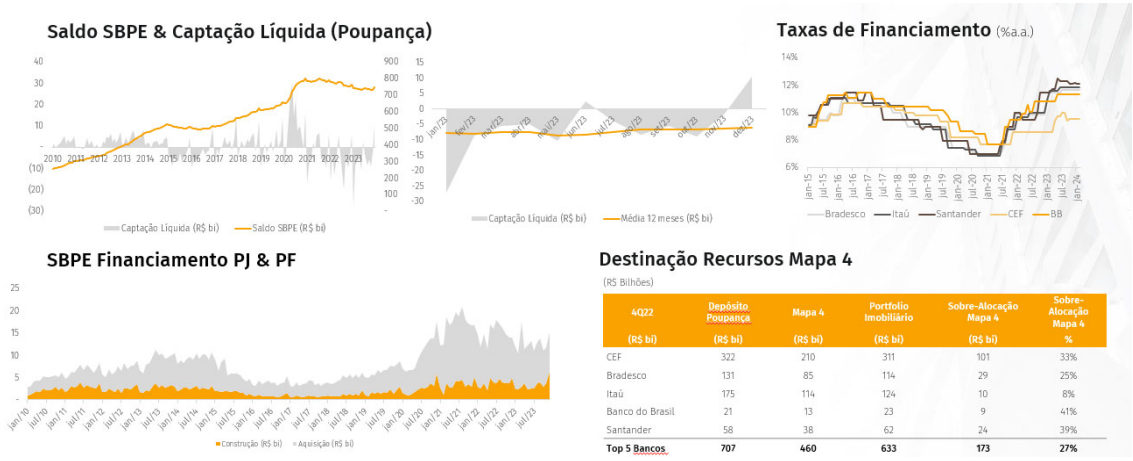
O *funding* do setor é, majoritariamente, proveniente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Pela regra do Banco Central, os bancos são obrigados a destinar 65% dos recursos de depósitos em Poupança em operações de financiamento imobiliário.



Fonte: Bradesco BBI, CEF (https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx) e Riza

A alta taxa de juros causa um outro impacto no setor imobiliário. Com a SELIC acima de 8,5% a.a., a poupança rende apenas 70% da SELIC, o que elimina sua atratividade e, por sua vez estimula saques da poupança. Como consequência, os bancos privados ficaram sobre alocados.

Setor Imobiliário | Fontes de Financiamento



4Q22	Depósito Poupança	Mapa 4	Portfolio Imobiliário	Sobre-Alocação Mapa 4	Sobre-Alocação Mapa 4
	(R$ bi)	(R$ bi)	(R$ bi)	(R$ bi)	%
CEF	322	210	311	101	33%
Bradesco	131	85	114	29	25%
Itaú	175	114	124	10	8%
Banco do Brasil	21	13	23	9	41%
Santander	58	38	62	24	39%
Top 5 Bancos	707	460	633	173	27%

Nota: Mapa 4 conforme a Instrução Normativa BCB nº4 que estabelece os procedimentos de informações relativas ao direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança

DocuSign Envelope ID: F3C3E34C-D4A0-450B-9B21-2A553D229835

Por que investir no FII Riza Domus?



A) Risco vs Retorno ajustado ao ciclo imobiliário

O Riza Domus une duas estratégias bem definidas, Renda Mensal e Total Return[1], com o objetivo de entregar uma rentabilidade de CDI + 4,5% ao ano líquido de imposto de renda[2].

A primeira estratégia é composta tanto por estruturas de securitização, que envolvem carteiras de recebíveis pulverizados, como financiamento de obras.

A segunda estratégia, de Total Return, tem o objetivo de oferecer um retorno maior ao investidor. Parte disso é fruto das operações de permutas financeiras. Nelas, há o financiamento de terrenos em troca de um percentual das vendas do futuro empreendimento.

É importante deixar claro que em todas as estruturas de operações há o foco na distribuição mensal e recorrente de dividendos. O Equity preferencial, uma das modalidades da estratégia de *Total Return*, é uma das maneiras de aproveitar boas oportunidades na relação risco retorno e, para isso, é fundamental selecionar empresas que já tenham um longo histórico no setor.

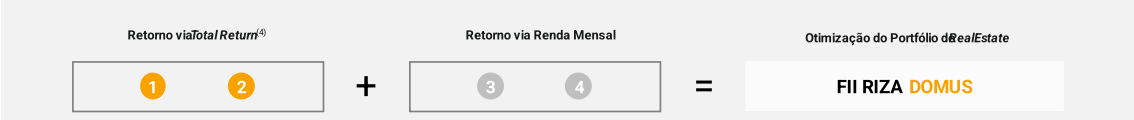
A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

[1] Total Return é a taxa interna de retorno de um determinado investimento desde a primeira integralização até o último recebimento.
[2] As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação às suas funções e atribuições com o Fundo.

DocuSign Envelope ID: F3C3E34C-D4A0-450B-9B21-2A553D229835

Com isso, entendemos que por meio da diversificação em diferentes modalidades de operação no setor de *Real Estate*, o cotista do Riza Domus consegue uma otimização na relação Risco *vs* Retorno dado o fator cíclico do setor.

	Modalidade	Estratégia	Escopo	%PL (1,2)	Retorno-Alvo (1,2,3)	Exemplo de Operação
1	Permuta Financeira	*Total Return*(4)	Financiamento de Terrenos em troca de % do VGV de projetos residenciais	0%-40%	IPCA + 12% -15% a.a.	Permuta com retorno mínimo com *fall back* no incorporador (aval *holding*)
2	Investimento Direto	*Total Return*(4)	Investimento direto em SPEs imobiliárias	0%-30%	IPCA + 15% - 20% a.a.	Compra de Estoque, Retorno Preferencial e *Equity* Puro
3	Financiamento Projetos	Renda Mensal	Financiamento de projetos imobiliários com juros mensais	0%-30%	CDI + 3% - 5% a.a.	CRI Financiamento de Obras
4	Diversos	Renda Mensal	Operações de Carteira e *Home Equity*	0%-40%	CDI + 2% - 4% a.a.	CRI Carteiras e *Home Equity* e FOF



Fonte: Riza / Notas: (1) PL é o Patrimônio Líquido do Fundo (2) Retorno-alvo equivalente em variação do CDI + spread ou IPCA + spread ao ano; o Fundo terá ativos referenciados a outros indexadores (2) As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação às suas funções e atribuições com o Fundo e (3) A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura (4) Total Return é a taxa interna de retorno de um determinado investimento desde a primeira integralização até o último recebimento.

B) Gestão Especializada com Experiência e *Track Record* em *Real Estate*

Entendemos que a junção de experiência no setor e de estruturas de capital trazem diferencial único.

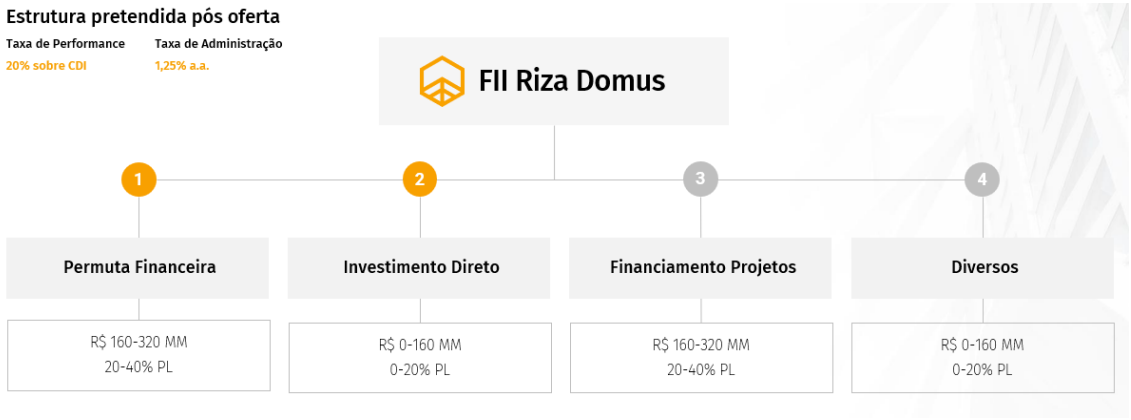
Estrutura do Fundo



Fonte: Riza (1) Montante consolidado da soma dos valores das transações que o time de gestão possui em seu track record (2) Montante consolidado da soma dos valores das transações que o time de gestão possui em seu *track record*.

DocuSign Envelope ID: F3C3E34C-D4A0-450B-9B21-2A553D229835

O volume da oferta será alocado nas diferentes estratégias com as características abaixo, a fim de atingir os objetivos descritos anteriormente.

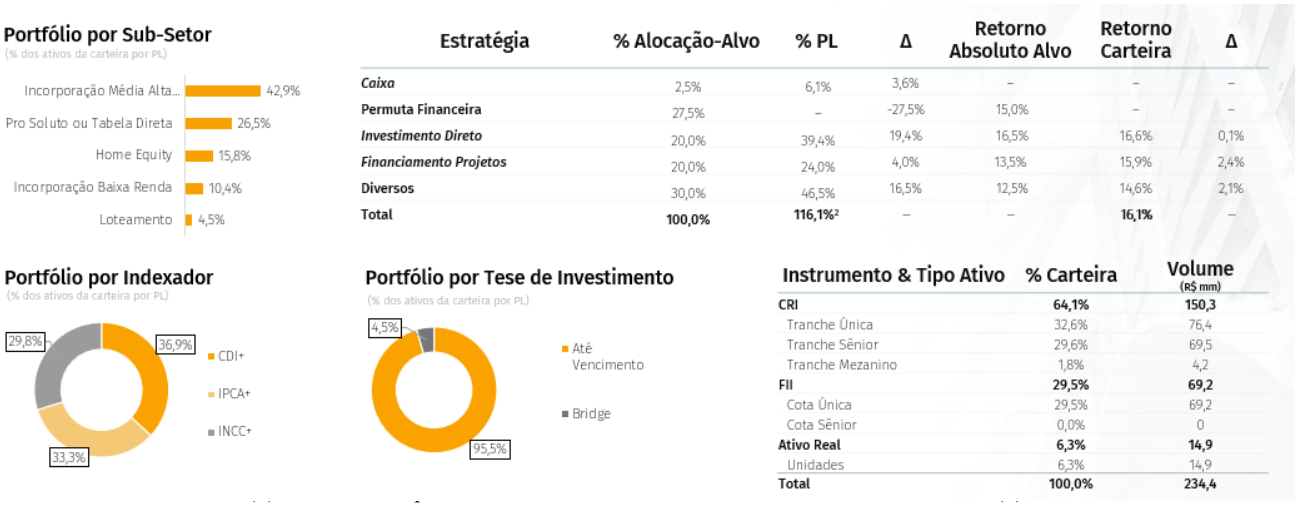


Fonte: Riza

Nota: As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação às suas funções e atribuições com o Fundo.

Alocação Atual do Fundo

Em 31 de janeiro de 2024, o Fundo apresentava alocação em Ativos-Alvo nos seguintes Setores, Indexadores e Teses de Investimento.



Estratégia	% Alocação-Alvo	% PL	Δ	Retorno Absoluto Alvo	Retorno Carteira	Δ
Caixa	2,5%	6,1%	3,6%	–	–	–
Permuta Financeira	27,5%	–	-27,5%	15,0%	–	–
Investimento Direto	20,0%	39,4%	19,4%	16,5%	16,6%	0,1%
Financiamento Projetos	20,0%	24,0%	4,0%	13,5%	15,9%	2,4%
Diversos	30,0%	46,5%	16,5%	12,5%	14,6%	2,1%
Total	100,0%	116,1%[2]	–	–	16,1%	–

Instrumento & Tipo Ativo	% Carteira	Volume (R$ mm)
CRI	64,1%	150,3
Tranche Única	32,6%	76,4
Tranche Sênior	29,6%	69,5
Tranche Mezanino	1,8%	4,2
FII	29,5%	69,2
Cota Única	29,5%	69,2
Cota Sênior	0,0%	0
Ativo Real	6,3%	14,9
Unidades	6,3%	14,9
Total	100,0%	234,4

100% dado que o fundo possui operações compromissadas reversas

Pipeline Indicativo

Atualmente, a equipe de gestão do FII Riza Domus está em negociações para adquirir as operações indicadas na tabela abaixo com os novos recursos da Segunda Emissão. Tais operações encontram-se sobre análise da Gestora ou em fase de tratativas, entre a Gestora e suas contrapartes.

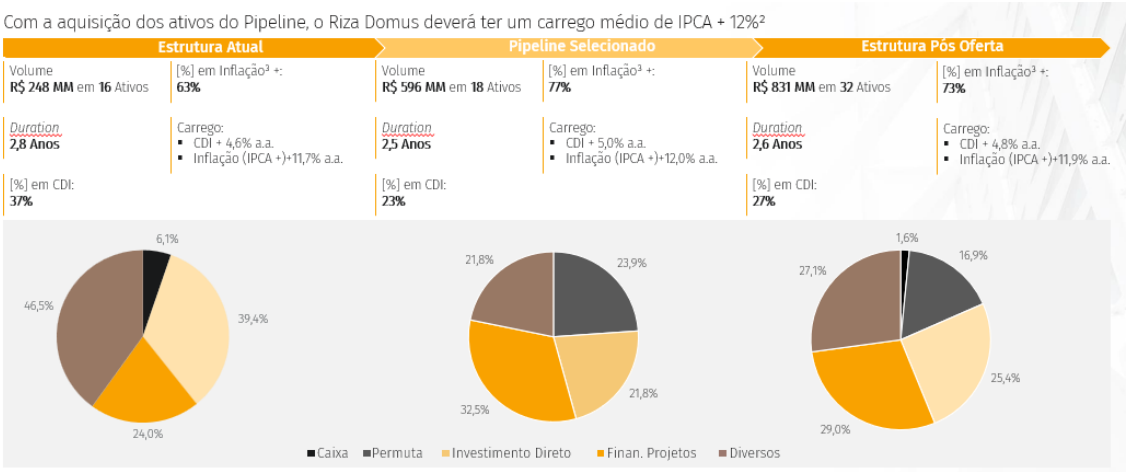
DocuSign Envelope ID: F3C3E34C-D4A0-450B-9B21-2A553D229835

Pipeline diversificado em ativos com relação risco retorno favorável [1,2].

	Ativo	Instrumento	Modalidade	Segmento	*Status* Projeto	Taxa *All-in* (A.A.) [3]	Volume (R$ mil)	*Duration* (Anos)
1	Ativo 1	CRI	Permuta	Residencial	Em Aprovação	INCC+ 14,00%	17.500	3,3
1	Ativo 2	CRI	Permuta	Residencial	Em Obras	IPCA + 11,00%	35.000	3,5
2	Ativo 3	FII	Investimento Direto	Residencial	Em Obras	CDI + 5,0%	30.000	3,5
2	Ativo 4	FII	Investimento Direto	Residencial	Em Obras	INCC+ 12,00%	60.000	1,7
3	Ativo 5	CRI	Finan. Projetos	Residencial	Lançado	IPCA + 11,50%	32.000	1,2
3	Ativo 6	CRI	Finan. Projetos	Concessão	Em Obras	CDI + 5,0%	35.000	1,4
3	Ativo 7	CRI	Finan. Projetos	Residencial	Em Obras	INCC + 11,25%	22.800	1,8
3	Ativo 8	CRI	Finan. Projetos	Residencial	Em Obras	INCC + 14,00%	14.000	1,7
3	Ativo 9	CRI	Finan. Projetos	Loteamento	Em Obras	IPCA + 15,00%	35.000	2,9
4	Ativo 10	CRI	Diversos	Residencial	Carteira	CDI + 4,50%	55.000	3,1
1	Ativo 11	CRI	Permuta	Residencial	Em Aprovação	INCC + 11,50%	50.000	3,5
1	Ativo 12	CRI	Permuta	Residencial	Em Aprovação	INCC + 13,0%	50.000	4,5
2	Ativo 13	Unidades	Investimento Direto	Residencial	Em Obras	IPCA+ 12,00%	40.000	2,4
3	Ativo 14	CRI	Finan. Projetos	Residencial	Em Obras	IPCA + 10,50%	40.000	3,5
3	Ativo 15	CRI	Finan. Projetos	Residencial	Em Aprovação	CDI + 5,75%	45.000	3,5
4	Ativo 16	CRI	Diversos	Residencial	Carteira	IPCA + 10,00%	30.000	1,7
4	Ativo 17	CRI	Diversos	Residencial	Carteira	IPCA + 10,00%	35.000	2,0
4	Ativo 18	CRI	Diversos	Residencial	Carteira	IPCA + 10,50%	50.000	2,6
							676.300	**2,45**

Fonte: Riza | Notas: (1): Atualmente, a equipe de gestão do FII Riza Domus está em fase de negociação dos ativos-alvo, sem vínculo firmado com a destinação de recursos da Oferta; (2) Os ativos descritos acima representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição pelo Fundo.; (3): A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Estrutura Pós Oferta



Fonte: Riza / Notas: (1) Atualmente, a equipe de gestão do FII Riza Domus está em fase de negociação dos ativos-alvo, sem vínculo firmado com a destinação de recursos da Oferta; (2) Os ativos descritos acima representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição pelo Fundo. (3) Ativos em INCC + e IPCA+ compões os Ativos Inflação + acima.

É possível que algumas ou até todas as operações mencionadas no referido quadro não sejam concretizadas, caso as partes não cheguem a um acordo com relação aos termos e condições das potenciais operações ou por qualquer outro motivo.

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

DocuSign Envelope ID: F3C3E34C-D4A0-450B-9B21-2A553D229835

***PIPELINE* ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.**

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

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

As informações divulgadas no quadro do pipeline acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal pipeline que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

Receitas

As receitas do Fundo virão primordialmente dos investimentos em seus Ativos Alvo, sejam eles oriundos de: (i) de juros e correção monetária; (ii) rendimentos; e/ou (iii) dividendos e ganhos de capital gerados por investimentos diretos.

Além dos investimentos em Ativos-Alvo, a Gestora buscará aplicar o caixa excedente do Fundo em LCIs, CDBs, títulos de emissão do Tesouro Nacional e outros instrumentos de liquidez, com rentabilidade bruta próxima a 100% do CDI. A política de investimentos buscará minimizar ao máximo o excedente de caixa do Fundo, visto que objetivo é que a grande maioria dos Ativos-Alvo que sejam adquiridos paguem juros na menor periodicidade possível, de preferência mensalmente, gerando fluxo de caixa suficiente para que o Fundo arque com todas as suas despesas, além de possibilitar distribuições mensais de dividendos aos Cotistas.

Despesas

As despesas referentes à Segunda Emissão e à Oferta do Fundo estão estimadas em aproximadamente 4,0% em relação ao Montante Inicial da Oferta, estando inclusas todas as despesas referentes a taxas de estruturação, distribuição e colocação, honorários advocatícios, taxas de registro junto à CVM, além de todos os outros custos necessários à implementação da Oferta.

As despesas recorrentes do Fundo são estimadas em aproximadamente R$ 893,5 mil (oitocentos e noventa e três mil e quinhentos reais) mensais, incluindo a Taxa de

DocuSign Envelope ID: F3C3E34C-D4A0-450B-9B21-2A553D229835

Administração (excluindo a Taxa de Performance), despesas com o auditor independente e as taxas referentes à CVM, B3 e Anbima, considerando o volume de captação de R$ 623,7 milhões nessa Segunda Emissão equivalentes ao Montante Inicial.

O Fundo pagará à Gestora uma Taxa de Performance correspondente a 20% do rendimento das cotas que exceder o CDI, retorno este medido com base no valor patrimonial do Fundo e nos rendimentos por ele distribuídos.

Análise de retorno potencial para o cotista

A Riza elaborou, com base nas informações citadas anteriormente, uma estimativa de resultado potencial do Fundo e de retorno potencial para os seus cotistas considerando os recursos da Segunda Emissão.

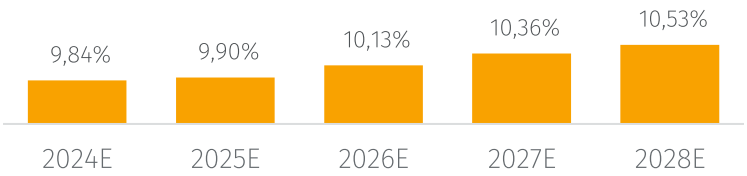
Premissas Gerais:

- Distribuição de Rendimentos: assumiu-se a distribuição de 99% do resultado caixa do Fundo;
- Operações conforme *Pipeline* e este Estudo de Viabilidade;
- Caixa reinvestido a uma taxa de 100% do CDI pós impostos e tributos; e
- Custos Recorrentes conforme este Estudo de Viabilidade.

Premissas macroeconômicas

As projeções para o CDI foram feitas com base nas Taxas Referenciais "DI x pré" BM&FBOVESPA datadas de 27 de fevereiro de 2024, obtidas no seguinte link: (http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/)

Premissa de CDI anual (%)[1]



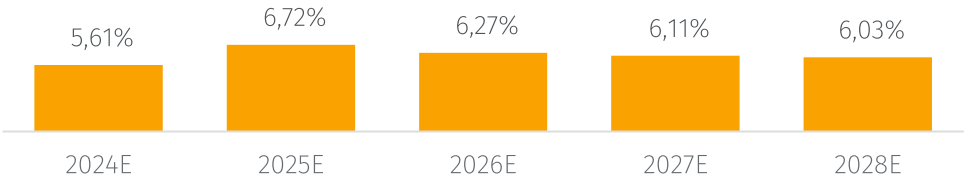
Fonte: Riza Notas: (1) B3 (http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/) no dia 27 de fevereiro de 2024

DocuSign Envelope ID: F3C3E34C-D4A0-450B-9B21-2A553D229835

Tais taxas são representativas da expectativa implícita no mercado de derivativos para a variação do CDI.

As projeções de IPCA também foram feitas com base nas Taxas Referenciais "DI x IPCA" BM&FBOVESPA com data base de 27 de fevereiro de 2024: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

Premissa de IPCA anual (%)[1]



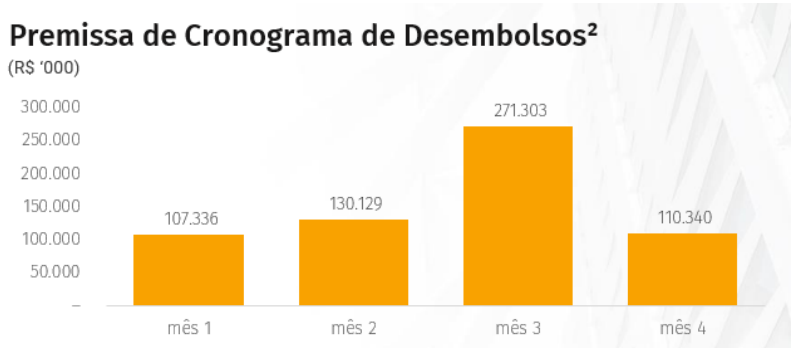
Fonte: Riza Notas: (1) B3 (http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/) no dia 27 de fevereiro de 2024

Premissas de Investimento

Para a projeção da carteira de ativos do Fundo, e, consequentemente, sua receita, foram adotadas as seguintes premissas:

- Período de alocação: a modelagem apresentada mais abaixo assume que os investimentos em Ativos-Alvo serão concluídos nos três primeiros meses corridos contados a partir do segundo mês após a Segunda Emissão de Cotas. A Gestora fará seus melhores esforços para que a composição futura da carteira do Fundo esteja em linha com o apresentado abaixo.

Premissa de cronograma de desembolsos (R$ '000)[2]



Nota: (2) Consideramos o mês 1 como o primeiro mês após a oferta do Fundo

DocuSign Envelope ID: F3C3E34C-D4A0-450B-9B21-2A553D229835

- Alocação entre estratégias: assumiu-se que, do total de operações objeto de captação na Segunda Emissão, as operações de Permuta Financeira representam aproximadamente R$ 142,5 milhões, as operações de Investimento Direto representam R$ 130 milhões, as operações de Financiamento de Projetos representam R$ 193,8 milhões e as operações de Diversos totalizam R$ 130 milhões, somando em conjunto, por volta de R$ 596,3 milhões, sendo o restante dos recursos aplicado em caixa.
- Os parâmetros médios das operações foram baseados nos ativos do pipeline.
- Reinvestimento: feito no mês do recebimento de parcela de amortização/ venda de ativo no mercado secundário.
- *Hedge*: assumiu-se a possibilidade de hedge pelo Fundo para a sua exposição à variação do CDI.

Premissas de despesas

Foram consideradas as seguintes despesas para cálculo do resultado do Fundo:

- Custos da Oferta: estimados em aproximadamente 4,0 % do Valor do Montante Inicial da Segunda Emissão, conforme estabelecido no Prospecto.
- Taxa de Performance: 20,0% do excedente do retorno auferido pelos cotistas acima da variação do CDI, calculado com base na variação do Valor Patrimonial e dos Rendimentos distribuídos.
- Taxa de Administração: 1,25 % a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme definido em Regulamento.
- Taxas CVM, Anbima e B3: calculadas com base nas taxas usualmente cobradas de Fundos de Investimento Imobiliário pelas respectivas instituições, considerando os valores vigentes no período de elaboração deste estudo, atualizados anualmente pela variação do IPCA.
- Auditoria: estimada em R$ 30 mil anuais, atualizados anualmente pela variação do IPCA.
- Outros custos: estimados em R$ 6 mil reais mensais, à título de manutenção de contas de titularidade do fundo, despesas com marketing e divulgação, dentre outros; o valor também é corrigido anualmente pela variação do IPCA.

Demonstrativo de Resultado do Exercício

Com base nas Premissas de Investimento e de Despesa descritas acima, chegou-se à seguinte estimativa de resultado anual, rendimento e dividend yield potencial para os cotistas do Fundo, considerando a captação da Segunda Emissão do Fundo em R$ 623,7 milhões, em virtude de eventual captação do Lote Adicional.

DocuSign Envelope ID: F3C3E34C-D4A0-450B-9B21-2A553D229835

DRE	unidade	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E
Receita Financeira	**R$ '000**	**122.697**	**174.523**	**167.235**	**154.614**	**148.179**
(-) Custos	**R$ '000**	**(12.089)**	**(32.146)**	**(28.038)**	**(28.801)**	**(30.571)**
Taxa de Administração	R$ '000	(8.295)	(10.533)	(10.641)	(10.901)	(10.899)
Taxa de Performance	R$ '000	(3.618)	(21.424)	(17.195)	(17.686)	(19.445)
Taxas CVM	R$ '000	(57)	(64)	(68)	(72)	(76)
Taxas Anbima	R$ '000	(7)	(7)	(7)	(8)	(8)
Taxas B3	R$ '000	(10)	(11)	(11)	(12)	(13)
Auditoria	R$ '000	(30)	(32)	(34)	(36)	(38)
Outros custos	R$ '000	(72)	(76)	(81)	(86)	(92)
(=) Resultado do Fundo	**R$ '000**	**110.608**	**142.377**	**139.197**	**125.812**	**117.607**

Fonte: Riza.

Análise de rendimentos

Para a análise do rendimento para o cotista, assumiu-se que:

- Custos da Oferta: serão pagos pelo próprio fundo
- Distribuição de Rendimentos: assumiu-se a distribuição de 99% do resultado caixa do Fundo

Com base no Resultado estimado para o Fundo considerando a captação da Segunda Emissão do Fundo em R$ 623,7 milhões e nas premissas descritas acima, chegou-se na seguinte estimativa de rendimento e *dividend yield* potencial para os cotistas:

Análise de rendimentos	unidade	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E
Patrimônio Líquido	R$ '000	838.220	848.198	867.909	878.464	881.831
Número de cotas	#	83.745.646	83.745.646	83.745.646	83.745.646	83.745.646
Valor Patrimonial por cota	R$/ cota	10,01	10,13	10,36	10,49	10,53
Valor de Emissão por cota	R$/ cota	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Rendimento distribuído - total	R$ '000	85.026	118.094	117.060	115.823	115.683
Rendimento distribuído - por cota	R$/ cota	1,30	1,41	1,40	1,38	1,38
Dividend Yield (preço emissão)	% a.a.	13,9%	14,1%	14,0%	13,8%	13,8%

Fonte: Riza (1) A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

A EXPECTATIVA DE RETORNO PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

DocuSign Envelope ID: F3C3E34C-D4A0-450B-9B21-2A553D229835

Processo Análise e Investimento

O processo de investimento da Gestora e do Fundo consiste em etapas pré-definidas e interações recorrentes entre núcleos de gestão, alocação e devedor ou originador:

01. Jornada Aprovação de Crédito

02. Cenário:
Com o objetivo de oferecer crédito de forma customizada, o gestor necessita navegar por uma esteira de etapas que permita ide ntificar oportunidade, alinhar interesses, aprovar o produto, estruturá - lo e acompanhar o dia a dia com diligência e precisão no controle de pagamentos.

Objetivos:
- Oferecer capital com estruturas criativas de crédito;
- Alinhamento entre gestor, investidor e companhia;
- Otimizar risco retorno.

03. Passos

Prospecção	Análise & Proposta	*Compliance*	Comitê De Crédito	Estruturação	Desembolso	Monitoramento
04. Ações & Sentimentos						
▪ Contato com Cliente ▪ Entendimento do *Business* e do Recebível (Duplicata, Fluxo C/V, Consignado) ▪ Checagem Condições para Viabilidade ▪ Definir Interesse Comercial	▪ Análise Preliminar ▪ Modelagem ▪ Definição de Produto e Instrumentos ▪ Desenho Proposta ▪ Negociações sobre a Proposta ▪ Assinatura da Proposta	▪ Checagem *Compliance* do Cliente ▪ Definição de *Rating* de *Compliance* ▪ Aprovação / Reprovação	▪ Comitê Recebe Proposta ▪ Comitê Emite Parecer ▪ Definição de Termos e Condições ▪ Ajustes de Proposta ▪ Renegociação ▪ Aprovação de Proposta	▪ Conferência de Condições Precedentes ▪ Solicitação Ativo ao Administrador ▪ Aprovação Ativo Administrador	▪ Alinhamento Fluxo de Aportes Internos Riza ▪ Controle de Fluxos de Caixa ▪ Acompanhamento de Faturamentos	▪ Batimento de Cotas Diárias ▪ Conciliação e Cobrança de Pagamentos ▪ Monitoria de Garantias e *Covenants* ▪ Monitoria Risco de Crédito
05. Participantes						
▪ Analistas de Núcleo	▪ Gestor de Núcleo ▪ Analistas de Núcleo ▪ Jurídico	▪ Gestor de Núcleo ▪ Analistas de Núcleo ▪ *Compliance*	▪ CEO ▪ Todos Gestores de Núcleo ▪ Analistas de Núcleo ▪ *Compliance* ▪ Gestor de Risco	▪ Analistas de Núcleo	▪ Analistas de Núcleo ▪ Analistas de *Operations*	▪ Gestor de Núcleo ▪ Analistas de Núcleo ▪ Analistas de Risco ▪ Analistas de *Operations* ▪ *Compliance*

Fonte: Riza. O processo de investimento e gestão previsto acima reflete a estratégia de investimento que o Gestor pretende adotar, não estando formalizada por meio de qualquer política

Cada núcleo de gestão possui uma metodologia específica de análise de crédito e rating interno, que considera as peculiaridades de cada tipo de operação.

	Estudo Realizado	Renda Fixa	*Direct Lending*	Secur. E Carteiras	Real Estate	Venture Debt	Agronegócio
Análise: Setor	Análise Macroeconômica	✓	✓	✓	✓	✓	
	Análise Microeconômica	✓	✓	✓	✓	✓	
	Ambiente Regulatório	✓	✓	✓	✓	✓	
	Estudo de Comparáveis	✓		✓	✓	✓	
Análise: Corporativo	Posicionamento Estratégico	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Acionistas, Management & Governança	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Sustentabilidade Ambiental E Social	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Histórico & Modelagem Financeira	✓	✓		✓	✓	✓
	Credores & Histórico Como Devedor		✓		✓		✓
	Indicadores de *Valuation*	✓				✓	
	Análise de Riscos & *Rating*	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Fonte: Riza

DocuSign Envelope ID: F3C3E34C-D4A0-450B-9B21-2A553D229835

São Paulo, 11 de março de 2024.

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: F3C3E34CD4A0450B9B212A553D229835
Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Anexo I - Estudo de Viabilidade (v.11.03.2024).pdf
Source Envelope:
Document Pages: 16
Signatures: 2
Certificate Pages: 5
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Envelope Originator:
José Altamiro Junior
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
PINHEIROS
SP, SP 05426-100
JoseAltamiro.Junior@cesconbarrieu.com.br
IP Address: 177.69.19.229

Record Tracking

Status: Original
3/11/2024 6:11:13 PM
Holder: José Altamiro Junior
JoseAltamiro.Junior@cesconbarrieu.com.br
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Laís Danielle Oliveira Leão lais.leao@rizaasset.com Jurídico Laís Danielle Oliveira Leão Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 07371914651 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 3/11/2024 6:34:41 PM ID: 65b3fa92-31dc-430e-9a02-94bd83fbc04b	DocuSigned by:  C90368A35C9042E... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.69.153.129	Sent: 3/11/2024 6:23:24 PM Viewed: 3/11/2024 6:34:41 PM Signed: 3/11/2024 6:40:40 PM
Lucas Comparato Ferrreira de Sá lucas.sa@rizaasset.com Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 42912671850 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 3/11/2024 7:17:09 PM ID: 656f4bb7-aa7a-42fe-8814-b61bf5095f2a	DocuSigned by:  EE03258A9AAF4E5... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.69.153.129	Sent: 3/11/2024 6:23:24 PM Resent: 3/11/2024 6:56:22 PM Viewed: 3/11/2024 7:17:09 PM Signed: 3/11/2024 7:23:26 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/11/2024 6:23:24 PM
Certified Delivered	Security Checked	3/11/2024 7:17:09 PM
Signing Complete	Security Checked	3/11/2024 7:23:26 PM
Completed	Security Checked	3/11/2024 7:23:27 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

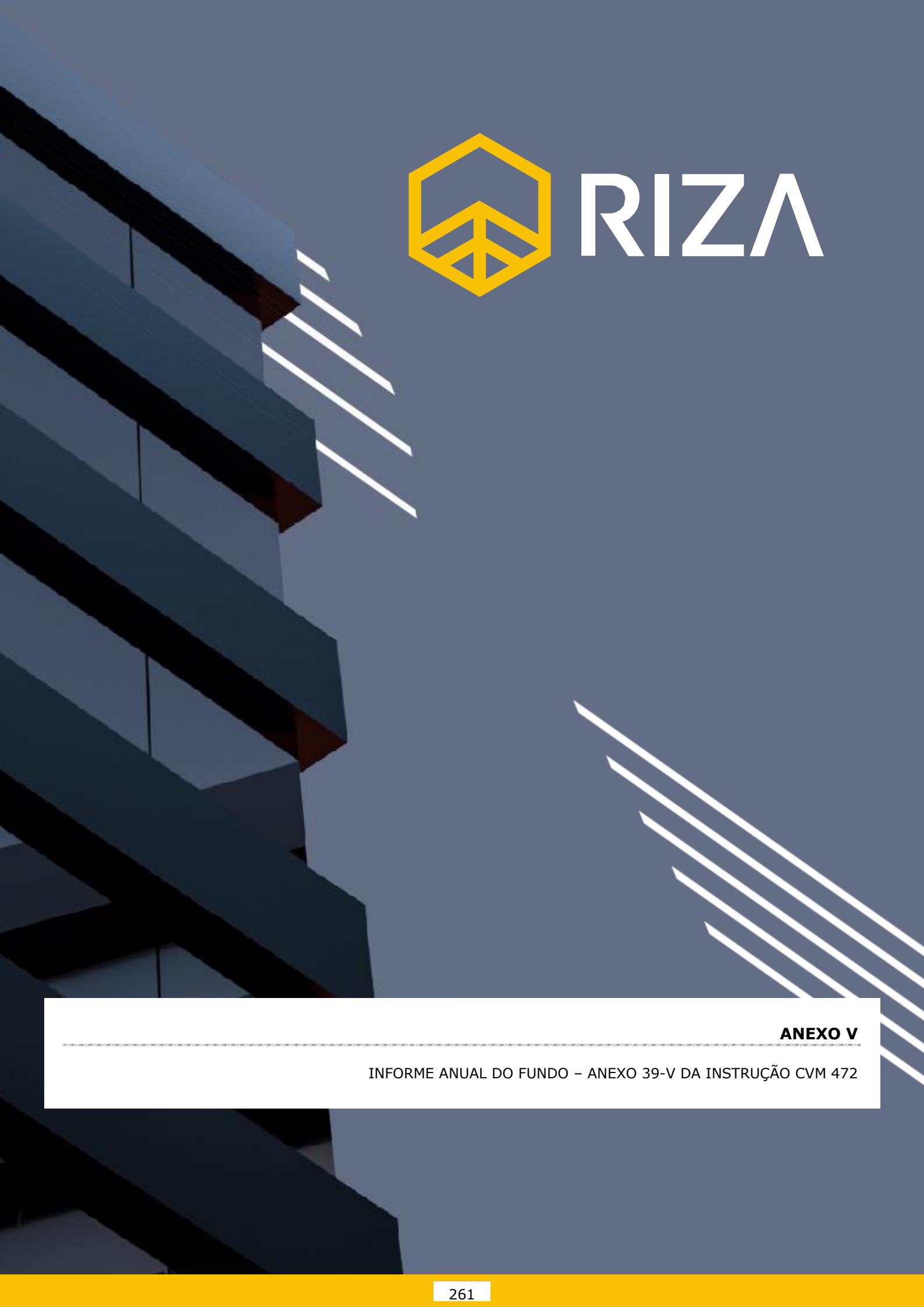
Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO V

INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	**CNPJ do Fundo:**	50.750.438/0001-65
Data de Funcionamento:	19/05/2023	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRZDSCTF005	**Quantidade de cotas emitidas:**	40.000.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Híbrido **Segmento de Atuação:** Híbrido **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	**CNPJ do Administrador:**	02.332.886/0001-04
Endereço:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andar - LEBLON - RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	**Telefones:**	(11) 3027-2237
Site:	www.xpi.com.br	**E-mail:**	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	01/2024		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.	12.209.584/0001-99	R ELVIRA FERRAZ 68, ANDAR 5, VILA OLIMPIA, São Paulo - SP CEP 04552-040	(11) 4420-4800
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(51) 3215-2322
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			
2.	**Investimentos FII**			
2.1	**Descrição dos negócios realizados no período**			
	Não possui informação apresentada.			
3.	**Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:**			
	N/A			
4.	**Análise do administrador sobre:**			
4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**			
	N/A			
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**			
	N/A			
4.3	**Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**			
	N/A			

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R$)		
Não possui informação apresentada.			

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

N/A

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

N/A

10. Assembleia Geral

10.1 **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032
assembleia.cotista@xpi.com.br

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br

10.3 **Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**

Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital “click through”, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

11. Remuneração do Administrador

11.1 **Política de remuneração definida em regulamento:**

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, acrescido de um valor fixo mensal de R$3.000,00 (três mil reais) pelas atividades de escrituração das Cotas, sendo este valor fixo atualizado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE ("IPCA”); ou caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) acrescido de um valor fixo mensal de R$3.000,00 (três mil reais) pelas atividades de escrituração das Cotas, atualizados anualmente pela variação do IPCA (“Taxa de Administração”, respectivamente). A Taxa de Administração comporta as quantias devidas ao Administrador, à Gestora, excetuada a Taxa de Performance, abaixo definida (“Taxa de Gestão”), e, ao Escriturador e controlador de cotas do Fundo. Adicionalmente, será devia uma taxa de custódia e controladoria, ao Custodiante e ao Agente de Controladoria, respectivamente, em valor equivalente a, no máximo, 0,06% (seis centésimos por cento), divididos igualmente entre ambos, respeitado o valor mínimo mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA (“Taxa de Custódia”) (“Taxa de Controladoria”).

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
0,00	0,00%	0,00%

12. Governança

12.1 **Representante(s) de cotistas**

Não possui informação apresentada.

12.2 **Diretor Responsável pelo FII**

Nome:	Lizandro Sommer Arnoni	**Idade:**	48
Profissão:	Administrador	**CPF:**	279.902.288-07
E-mail:	Jurídico.regulatorio@xpi.com.br	**Formação acadêmica:**	Administração de Empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	29/09/2021

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária
BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/), do Fundo (www.rizaasset.com) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

O Fundo não possui política de negociação de cotas.

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor www.rizaasset.com.

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

N/A.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

O fundo não possui previsão de chamada de capital.

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII



MINUTA DO PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DE COTAS DO

RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

LUZ CAPITAL MARKETS