

PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 65.923.811/0001-00

("Fundo")



ADMINISTRADORA E GESTORA

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

CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, CEP 05410-000, São Paulo – SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRRRESCTF000

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: RRES11

Classificação ANBIMA: Tijolo

Subclassificação ANBIMA: Desenvolvimento

Gestão ANBIMA: Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Residencial

Oferta pública de distribuição primária de até 2.000.000 (dois milhões) de cotas da 1ª (primeira) emissão ("Cotas" e "Emissão", respectivamente) da **CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, em classe única ("Classe"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão" ou "Preço de Subscrição"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), perfazendo a Oferta o montante total de, até

R\$ 20.000.000,00*

(vinte milhões de reais)

("Montante Total da Oferta")

* podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definida abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que sejam subscritas Cotas em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) ("**Montante Mínimo da Oferta**"), correspondente a 800.000 (oitocentas mil) Cotas ("**Distribuição Parcial**").

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, da seguinte forma: (i) 95% (noventa e cinco por cento) das Cotas subscritas por cada investidor serão integralizadas à vista, na data de liquidação da Oferta, pelo Preço de Subscrição; e (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas por cada investidor serão integralizadas mediante Chamadas de Capital, nos termos do Regulamento, pelo Preço de Subscrição atualizado pela variação do patrimônio da Classe Única até o dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização.

Os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo, de modo que não haverá cobrança de taxa de distribuição primária e/ou custo unitário de distribuição.

A distribuição e liquidação das Cotas no mercado primário ocorrerá por meio do Escriturador (conforme definido neste Prospecto). As Cotas serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador (conforme definido neste Prospecto) será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "b", da Resolução CVM 160, sob a coordenação da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**"), em regime de melhores esforços de colocação.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 04 DE MAIO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/142.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA (CONFORME ADIANTE DEFINIDO) É LIMITADA AO VALOR POR ELE EFETIVAMENTE SUBSCRITO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, OBSERVADO O DISPOSTO NO REGULAMENTO (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO).

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 11 A 29.

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 COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO DEFINITIVO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7.1 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3, POR MEIO DO FUNDOS.NET, NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO 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 DEFINITIVO.

A data deste Prospecto Definitivo é 04 de maio de 2026.



COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



DIAS CARNEIRO
ADVOGADOS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	3
2.3 Identificação do público-alvo	4
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta	5
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	5
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.....	10
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	10
4. FATORES DE RISCO	11
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	13
5. CRONOGRAMA	31
5.1 Cronograma das etapas da Oferta, destacando no mínimo:	33
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	37
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.....	39
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	39
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)	39
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	39
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	41
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	43
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	43
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	43
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	45
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	47
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	47
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	48
8.4 Regime de distribuição.....	48
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	50
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	50
8.7 Formador de mercado.....	50
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável	50
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	50
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	51
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	53
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	55
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a gestora ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	57

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	59
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor qualificado e eventual garantia de subscrição prestada pelos Coordenador Líderes 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	61
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	65
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	67
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:	69
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	71
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	75
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	77
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto Definitivo	77
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	77
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.....	77
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	77
14.6 Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto Definitivo	78
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	79
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	83

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO	95
ANEXO II	INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO	143
ANEXO III	REGULAMENTO.....	191
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE	233
ANEXO V	INFORME ANUAL	243



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução CVM 160 e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), nos termos do (i) “Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada”, datado de 25 de março de 2025 (“Instrumento de Constituição”), o qual se encontra anexo a este Prospecto Definitivo na forma do **Anexo I**; (ii) “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada”, datado de 31 de março de 2026 (“IPA”), o qual se encontra anexo a este Prospecto Definitivo na forma do **Anexo II**; e (iii) “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada”, celebrado em 30 de abril de 2026, entre a Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”).

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do Instrumento de Constituição e do IPA, que, dentre outras deliberações, determinaram, também, a contratação do Coordenador Líder para realizar a coordenação, estruturação e distribuição pública da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

A Oferta foi automaticamente registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/142, em 04 de maio de 2026, na forma e nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código de Ofertas Públicas” da ANBIMA, conforme em vigor.

O Fundo é administrado e gerido pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05410-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administradora”, “Gestora” ou “BRL Trust”).

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

Nos termos do artigo 27, inciso II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a Gestora contratará, em nome e às expensas do Fundo e da Classe, de acordo com o pertinente instrumento, a **RIVIERA REAL ESTATE GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Fábia, nº 138, Apto 83C, Vila Romana, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05051-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.439.546/0001-55 (“Consultoria Imobiliária”). A Consultoria Imobiliária prestará serviços de consultoria imobiliária, com a finalidade de subsidiar e apoiar a Administradora e a Gestora nas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvo (conforme abaixo definidos).

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

As Cotas: (i) serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as 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 da Classe; (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/Classe, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo/Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas junto à **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de escriturador das Cotas do Fundo (“Escriturador”), em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo (“Cotistas”), sem emissão de certificados.

As Cotas terão as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

As Cotas são destinadas a investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto das Cotas da classe única do Fundo, descrito no Anexo I ao Regulamento (“Investidores Qualificados” ou “Investidores”), não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores Qualificados, sendo vedado o investimento por Investidores Qualificados não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM 11”).

A Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada a investidores não institucionais, de forma que em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Qualificados que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam aos 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 fundo de investimento imobiliário.

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

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

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 35”): **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, 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, pela Administradora e pela Gestora, ou por pessoas a eles vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(iii)” a “(vi)” acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“Pessoas Vinculadas”).

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

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Boletins de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder. As Cotas poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, no mercado secundário, por meio do mercado de bolsa, na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e da obtenção de autorização enviada pela B3 nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas, de forma que, a partir da respectiva data de liquidação, o Investidor que integralizar suas Cotas fará jus ao recebimento de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

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

As Cotas têm o valor nominal unitário de R\$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão" ou "Preço de Subscrição"), observado que os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo, de modo que não haverá cobrança de taxa de distribuição primária e/ou custo unitário de distribuição.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta

O montante da Oferta será de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), correspondente a até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que sejam subscritas Cotas em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), correspondente a 800.000 (oitocentas mil) Cotas ("Distribuição Parcial").

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores Qualificados os recursos eventualmente integralizados. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento, devendo as Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo), ser canceladas pela Administradora.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial. Não haverá a distribuição de lote adicional ou lote suplementar, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

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

Conforme descrito no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, o Fundo possui uma classe única de Cotas, sendo que a quantidade de Cotas objeto da Oferta será de até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante Mínimo da Oferta equivale a 800.000 (oitocentas mil) Cotas.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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 investimento da Classe, descrita no Capítulo 2 do Anexo I ao Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, serão aplicados pela Administradora, por recomendação da Gestora, juntamente com a Consultoria Imobiliária, de forma ativa e discricionária, segundo uma política de investimento definida de forma proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no médio prazo, visando o ganho de capital, por meio de aquisição, durante o Período de Investimento (conforme abaixo definido), de unidades residenciais preferencialmente de baixa renda localizadas no Estado de São Paulo (“Ativos-Alvo” ou “Imóveis”), adquiridas de incorporadores (“Incorporador(es)”), para posterior alienação, durante o Período de Desinvestimento (conforme definido neste Prospecto) (“Operações Imobiliárias”).

A Classe poderá, ainda, investir nos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, “Ativos”):

- a) letras hipotecárias (“LH”);
- b) letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- c) letras imobiliárias garantidas (“LIG”);
- d) quaisquer outros ativos que venham a ser permitidos pela legislação aplicável.

Para todos os fins, durante todo o Prazo de Duração da Classe (conforme abaixo definido), (a) o investimento nas Operações Imobiliárias deverá representar, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido da Classe; e (b) o investimento em Outros Ativos deverá representar, no máximo, 1/3 (um terço) do patrimônio líquido da Classe.

A PARCELA DO PATRIMÔNIO DA CLASSE QUE, TEMPORARIAMENTE, NÃO ESTIVER APLICADA NOS ATIVOS PREVISTOS ACIMA, DEVERÁ SER APLICADA EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO OU TÍTULOS DE RENDA FIXA, PÚBLICOS OU PRIVADOS, DE LIQUIDEZ COMPATÍVEL COM AS NECESSIDADES DO FUNDO E DA CLASSE, A EXCLUSIVO CRITÉRIO DA GESTORA (“ATIVOS DE LIQUIDEZ”).

A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez referidos no item acima para atender suas necessidades de liquidez.

Os recursos da Classe serão aplicados pela Administradora e/ou pela Gestora, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao Cotista remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio da remuneração advinda da exploração ou da negociação dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos que compõem o patrimônio da Classe.

Pipeline Indicativo

Ativo	VG Total	Nº Unidades Total	Valor de Mercado das Unidades	Valor de Aquisição das Unidades
Ativo 1 - Incorporação residencial com 252 unidades localizado na Zona Leste da cidade de São Paulo.	R\$ 104 milhões	252 unidades	R\$ 12 milhões	R\$ 6 milhões
Ativo 2 - Incorporação residencial com 463 unidades localizado na Zona Leste da cidade de São Paulo.	R\$ 140 milhões	463 unidades	R\$ 18 milhões	R\$ 9 milhões

NA DATA DESTA PROPOSTA DEFINITIVA, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUALQUER ATIVOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DE CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DA AUDITORIA DOS IMÓVEIS E DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES. CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR QUAISQUER DOCUMENTOS VISANDO A AQUISIÇÃO E/OU SUBSCRIÇÃO DE UM OU MAIS ATIVOS ALVO, DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ADMINISTRADORA CONSIGA DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA ACIMA.

Para mais informações sobre a discricionariedade da Administradora e da Gestora, ver fator de risco “Risco de discricionariedade na tomada de decisões de investimento” na página 27 deste Prospecto Definitivo.

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

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

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

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

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES”, NA PÁGINA 17 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 Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos líquidos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3 do Prospecto Definitivo, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

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 Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

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

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

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

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

Riscos relacionados às obras de construção dos Ativos-Alvo

A aquisição dos imóveis integrantes da carteira dos Ativos-Alvo ainda em fase de construção envolve riscos inerentes à própria atividade de incorporação e desenvolvimento imobiliário. Dentre tais riscos, destaca-se a possibilidade de atrasos, condicionamentos ou, em casos extremos, a não obtenção de autorizações e licenças essenciais à regular execução e conclusão da obra. Os Ativos-Alvo da Classe e, conseqüentemente, a Classe poderão sofrer eventuais perdas em decorrência desses eventos. Nesta hipótese, a rentabilidade e/ou o prazo de retorno dos Ativos-Alvo e da Classe pode ser adversamente afetada.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, direta ou indiretamente, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pela Classe, entre outros fatores associados aos ativos da Classe, poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Assim, caso seja necessária a venda de quaisquer imóveis dos Ativos-Alvo da carteira da Classe, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio à Classe, bem como afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo 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 Definitivo e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas da Classe

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito dos Ativos-Alvo

Os Ativos-Alvo da Classe, e consequentemente a Classe estarão expostos aos riscos de crédito dos Incorporadores dos Ativos-Alvos que compõem a carteira da Classe. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos Incorporadores, bem como por eventuais variações na performance do Ativos-Alvo e da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Caso ocorram esses eventos, a Classe poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não aquisição dos Imóveis do pipeline indicativo pelos Ativos-Alvo

Não obstante a determinação no Regulamento dos Ativos-Alvo de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Imóveis, o Fundo não tem Imóveis pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Imóveis compatíveis com a política de investimentos do Fundo. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Imóveis pela Classe, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições



com os respectivos vendedores dos Imóveis e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Imóveis; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade dos Ativos-Alvo. 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-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado à integralização parcial e às Chamadas de Capital

As Cotas serão parcialmente integralizadas à vista (95%) e, no montante remanescente (5%), por meio de Chamadas de Capital, nos termos do Regulamento, pelo Preço de Subscrição atualizado pela variação do patrimônio da Classe até a data de sua efetiva integralização.

Dessa forma, os investidores estarão sujeitos à obrigação de aportar recursos adicionais em momentos futuros, podendo enfrentar restrições de liquidez para honrar tais compromissos, especialmente em prazos eventualmente curtos. O inadimplemento das Chamadas de Capital poderá resultar na aplicação das penalidades previstas no Regulamento e/ou no Boletim de Subscrição, incluindo encargos, restrições de direitos, diluição da participação ou outras medidas aplicáveis.

Adicionalmente, em razão da atualização do Preço de Subscrição, o valor a ser integralizado poderá ser superior ao inicialmente estimado, aumentando a exposição do investidor a oscilações no patrimônio da Classe e podendo impactar negativamente seu planejamento financeiro.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe podem ser negativamente impactados.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, 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. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo 1º, 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 I 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 I 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, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

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.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira

adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destaca-se que as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos direta ou indiretamente pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços de venda no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Referidos acontecimentos podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo e, conseqüentemente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários integrantes, direta ou indiretamente, do patrimônio da Classe pode 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 que sejam integrantes do patrimônio da Classe, 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 da Classe impactando negativamente as Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo 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

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de médio prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da marcação a mercado

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Total da Oferta

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis à construção e à conclusão da obra. A estratégia do Fundo consiste na alienação dos imóveis após a conclusão das obras. Nesse contexto, a tempestiva e regular obtenção das referidas licenças e autorizações é condição essencial para a averbação da construção, individualização das unidades, e registro perante o competente cartório de registro de imóveis, impactando na efetivação da venda dos ativos.

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção e de regularização registral do imóvel; (iii) restrições ou impedimentos à comercialização das unidades; (iv) redução do valor de mercado dos imóveis; e (v) eventual obrigação de promover adequações, regularizações ou até mesmo a demolição de áreas irregulares.

Adicionalmente, atrasos ou entraves na emissão do habite-se poderão postergar o cronograma de alienação dos imóveis, afetando o prazo estimado para desinvestimento e distribuição de resultados aos Cotistas. Tais eventos poderão impactar adversamente o patrimônio do Fundo, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Nesse sentido, caso as premissas estejam incorretas e os investidores se basearem em tais premissas para investimento nas Cotas, suas expectativas serão frustradas, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano

Os Imóveis poderão apresentar irregularidades em relação ao recolhimento do Imposto Territorial Urbano - IPTU. A falta ou atraso no pagamento do IPTU pode sujeitar o contribuinte a uma ação de execução fiscal movida pela União. A execução fiscal pode resultar na penhora do imóvel correspondente, mesmo se a propriedade houver sido transferida para um terceiro e as dívidas forem relativas a um período anterior à transferência, dada a natureza propter rem dos débitos, o que poderá afetar o patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco operacional

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da importância da Gestora e/ou da Consultoria Imobiliária e sua substituição

A substituição da Gestora e/ou da Consultoria Imobiliária pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora, da Consultoria Imobiliária e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação,

de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos-Alvo. Assim, a eventual substituição da Gestora e/ou da Consultoria Imobiliária poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora e/ou da Consultoria Imobiliária

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de governança

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos associados à liquidação do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos-Alvo existentes anteriormente à aquisição de tais Ativos-Alvo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Imóveis sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de ativos alvo podem afetar adversamente as atividades da Classe, e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação da Classe e dos respectivos Imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse

dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de potencial conflito de interesses envolvendo o Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a Administradora e a Gestora do Fundo. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades exercidas pelo Coordenador Líder no âmbito da distribuição das Cotas, bem como das demais atividades desempenhadas à Classe, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos seus cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais ativos alvo, que foi conduzida por assessores jurídicos contratados pela Classe) apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Definitivo, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto Definitivo todos os riscos jurídicos relacionados aos Imóveis.

Faz parte da política de investimento da Classe a aquisição de Imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe também.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe

O valor dos Imóveis que eventualmente venham a integrar direta ou indiretamente a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

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

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os incorporadores podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades,

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os incorporadores e/ou o Fundo a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para a construção e o desenvolvimento dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora conforme dados trazidos pela Consultoria Imobiliária

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

O objetivo do Fundo consiste na comercialização de imóveis e ativos imobiliários. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis do Fundo que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos de forma indireta em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da

Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos imobiliários pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novo ativo, na manutenção do ativo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão e Consultoria Imobiliária para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, bem como o Consultor Imobiliário, prestam ou poderão prestar serviços de gestão da carteira de investimentos e consultoria imobiliária de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em imóveis. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor ou consultor imobiliário do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos. O Consultor Imobiliário e a Gestora não concederam ao Fundo qualquer direito de preferência, exclusividade ou prioridade na aquisição de ativos sob gestão do Consultor Especializado e da Gestora, ou por suas afiliadas, de modo que não é possível garantir que tais ativos serão ofertados ao Fundo ou adquiridos por este no futuro.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes. As Cotas poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, no mercado secundário, por meio do mercado de bolsa, na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e da obtenção de autorização enviada pela B3 nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS 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 DEFINITIVO 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.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da Oferta, destacando no mínimo:

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

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta (“Cronograma Indicativo”):

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Registro automático da Oferta junto à CVM	04/05/2026
2	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	04/05/2026
3	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

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

⁽²⁾ Em caso de modificação da Oferta, os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do Cronograma Indicativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 43 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

AS COTAS PODERÃO SER NEGOCIADAS ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO MERCADO DE BOLSA, NA DATA DEFINIDA NO FORMULÁRIO DE LIBERAÇÃO A SER DIVULGADO, POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO ENVIADA PELA B3 NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM 160, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3, por meio do Fundos.NET, indicados abaixo: **(i)** este Prospecto Definitivo; **(ii)** os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; **(iii)** informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; **(iv)** informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; **(v)** informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e **(vi)** quaisquer outras informações referentes à Oferta.

- (i) **Administradora, Gestora e Coordenador Líder:** <https://www.apexgroup.com/apex-brasil/> (neste *website*, clicar em “Fundos de Investimento”, depois escolher a opção “BRL” e “FI”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial - Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar no documento desejado);
 - (ii) **CVM:** 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 Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
 - (iii) **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM> (neste *website*, clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e
 - (iv) **B3:** www.b3.com.br (neste *website*, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou 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 pelo Coordenador Líder 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.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto neste Prospecto Definitivo e o Cronograma Indicativo da Oferta.

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor (i) assinará um termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos termos e cláusulas do Regulamento, em especial aqueles referentes à política de investimento da Classe e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, mediante a assinatura de Boletim de Subscrição, a integralizar as 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 Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido).

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, da seguinte forma: (i) **95% (noventa e cinco por cento) das Cotas subscritas por cada Investidor serão integralizadas à vista**, na Data de Liquidação (conforme definida abaixo), pelo Preço de Subscrição; e (ii) **5% (cinco por cento) das Cotas subscritas por cada Investidor serão integralizadas mediante Chamadas de Capital**, nos termos do Regulamento, pelo Preço de Subscrição atualizado pela variação do patrimônio da Classe Única até o dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização.

A distribuição e liquidação das Cotas no mercado primário ocorrerá por meio do Escriturador. As Cotas serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos

auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização das Cotas, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá como recibo de quitação dos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução dos respectivos Boletins de Subscrição 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

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

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

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

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

Considerando que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não haverá diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

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

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

O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, no mercado secundário, por meio do mercado de bolsa, na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e da obtenção de autorização enviada pela B3 nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

É vedada a negociação das Cotas ao público investidor no geral, tendo em vista que a Classe possui como público-alvo Investidores Qualificados.

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 (i) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e (ii) não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 11 a 29 deste Prospecto Definitivo. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, 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 11 A 29 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

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

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta deve ser divulgada imediatamente aos Investidores Qualificados que tiverem aderido à Oferta, por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta. **EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO.** Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelos Investidores Qualificados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação da modificação da Oferta.

O Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores Qualificados estejam cientes, no momento do recebimento dos Boletins de Subscrição, de que a Oferta original foi alterada e das suas novas condições. Ressalta-se que, nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, no caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação da oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (b) esteja sendo intermediada por Coordenador Líder que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre Coordenadores Líderes de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá

suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma 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 sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

A rescisão do Contrato de Distribuição decorrente de inadimplemento de qualquer de seus signatários ou de não verificação das condições previstas no artigo 58 da Resolução CVM 160, importa no cancelamento do registro da Oferta. A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto do citado anteriormente neste parágrafo, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do artigo 70 da Resolução CVM 160, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente ao mercado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, do Fundo, da CVM, da B3 e no Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início (conforme definido abaixo), e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos Investidores Qualificados que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, se desejam desistir da Oferta. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotista serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores Qualificados o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores Qualificados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta, conforme o caso.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito aos endereços eletrônicos do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.





8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores Qualificados terão a faculdade, como condição de eficácia de seu boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição"), de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Total da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. No caso do item (ii) acima, o Investidor Qualificado deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas, originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em receber a totalidade das Cotas, objeto da ordem de investimento e/ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso ("Critérios de Aceitação da Oferta").

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência nem para modificação das ordens de investimento e/ou dos Boletins de Subscrição, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Qualificados nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição, 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 Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

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 Boletim de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

Nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160, a Oferta a mercado é irrevogável, mas pode estar sujeita às Condições Precedentes, conforme dispostas no item "Condições Precedentes" da Seção "Contrato de Distribuição", na página 59 deste Prospecto Definitivo.

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

A Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada a investidores não institucionais, de forma que, em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Qualificados que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam aos 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 fundo de investimento imobiliário.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) BOLETIM(INS) DE SUBSCRIÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 11 A 29 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS

RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

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

A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, o Preço de Subscrição, dentre outros, foram deliberados e aprovados, nos termos do **(i) “Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada”,** datado de 25 de março de 2026 (**“Instrumento de Constituição”**), o qual se encontra anexo a este Prospecto Definitivo na forma do **Anexo I**; e **(ii) “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada”,** datado de 31 de março de 2026 (**“IPA”**), o qual se encontra anexo a este Prospecto Definitivo na forma do **Anexo II**.

8.4 Regime de distribuição

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária de até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, perfazendo o montante total de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), coordenada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, da seguinte forma: **(i) 95% (noventa e cinco por cento) das Cotas subscritas por cada Investidor serão integralizadas à vista**, na data de liquidação da Oferta indicada no Cronograma Indicativo constante do item 5.1 da Seção 5 deste Prospecto Definitivo (**“Data de Liquidação”**), pelo Preço de Subscrição; e **(ii) 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas por cada investidor serão integralizadas mediante Chamadas de Capital**, nos termos do Regulamento, pelo Preço de Subscrição atualizado pela variação do patrimônio da Classe Única até o dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição **(i)** que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto Definitivo e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e **(iii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta (**“Plano de Distribuição”**).

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina (**“Lâmina”**), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, **“Meios de Divulgação”**).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo Investidores Qualificados;
- (ii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação;

- (iii) a Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada a investidores não institucionais, de forma que em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Qualificados que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam aos 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 fundo de investimento imobiliário;
- (iv) no ato da subscrição de Cotas, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, mediante a assinatura de Boletim de Subscrição, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo, observado que as pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Boletim de Subscrição;
- (v) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento apresentadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do art. 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado (se aplicável) e, caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do art. 56 da Resolução CVM 160; e
- (vi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

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

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Boletins de Subscrição e as ordens de investimento, conforme o caso, sem lotes máximos, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Total da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“Procedimento de Alocação”).

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

Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais do Escriturador.

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, da seguinte forma: (i) **95% (noventa e cinco por cento) das Cotas subscritas por cada Investidor serão integralizadas à vista**, na data de liquidação da Oferta indicada no Cronograma Indicativo constante do item 5.1 da Seção 5 deste Prospecto Definitivo (“Data de Liquidação”), pelo Preço de Subscrição; e (ii) **5% (cinco por cento) das Cotas subscritas por cada investidor serão integralizadas mediante Chamadas de Capital**, nos termos do Regulamento, pelo Preço de Subscrição atualizado pela variação do patrimônio da Classe Única até o dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização.

No ato da integralização das Cotas, os Cotistas receberão comprovante de pagamento referente às respectivas Cotas, que serão devidamente autenticados pela Administradora, devendo conter o valor transferido ao Fundo e a quantidade de Cotas efetivamente integralizadas pelos respectivos Cotistas.

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

Caso, após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador, ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço das Oferta, que foi fixado pela Administradora e pela Gestora, nos termos do item 6.4 da Seção 4 deste Prospecto Definitivo.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

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

8.7 Formador de mercado

A 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 Cotas no âmbito da Oferta. No entanto, a Oferta não contará com atividades de formador de mercado.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não será determinada quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo.

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 Imobiliários 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 Resolução CVM 175 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.

O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI PREPARADO PARA ATENDER, EXCLUSIVAMENTE, AS EXIGÊNCIAS DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DA RESOLUÇÃO CVM 175 E AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS POTENCIAIS NELE CONTIDAS NÃO FORAM ELABORADAS COM O OBJETIVO DE DIVULGAÇÃO PÚBLICA, TAMPOUCO PARA ATENDER A EXIGÊNCIAS DE ÓRGÃO REGULADOR DE QUALQUER OUTRO PAÍS, QUE NÃO O BRASIL.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO SÃO FATOS E NÃO SE DEVE CONFIAR NELAS COMO SENDO NECESSARIAMENTE INDICATIVAS DE RESULTADOS FUTUROS. OS LEITORES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO SÃO ADVERTIDOS QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO ESTUDO DE VIABILIDADE PODEM NÃO SE CONFIRMAR, TENDO EM VISTA QUE ESTÃO SUJEITAS A DIVERSOS FATORES.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. 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 administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre as partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas nesta Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administradora, com a Gestora, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seus conglomerados econômicos, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento entre o BRL Trust, na qualidade de Administradora, Gestora e Coordenador Líder, e a Consultoria Imobiliária

Na data deste Prospecto Definitivo, a BRL Trust, na qualidade de Administradora, Gestora e Coordenador Líder, e a Consultoria Imobiliária não possuem relação societária entre si e não atuam em conjunto na prestação de serviços a outros fundos de investimento.

Relacionamento entre o BRL Trust, na qualidade de Administradora, Gestora e Coordenador Líder, o Escriturador e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder, a Gestora e a Administradora, o Escriturador e o Custodiante mantêm relacionamento comercial decorrente da prestação de serviços no âmbito do mercado financeiro e de capitais, incluindo, mas não se limitando, à atuação em ofertas públicas de valores mobiliários, estruturação de operações e demais atividades típicas de banco de investimento e de gestão e administração de fundos de investimento imobiliário.

A Administradora e a Gestora possuem relação societária entre si, considerando que são sociedade sob controle em comum e mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado, observados, ainda, os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre partes relacionadas.

A Gestora, a Administradora, o Coordenador Líder, o Escriturador e o Custodiante declaram que avaliaram a existência de potenciais conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e concluíram que, até o momento, não foram identificados conflitos de interesse materiais que possam afetar, de forma adversa, o Fundo ou os interesses de seus investidores, ressalvadas as situações inerentes à natureza de suas atividades.

Não obstante, o Coordenador Líder mantém relacionamento com a Gestora, com a Administradora e com o Escriturador, podendo prestar, no curso normal de seus negócios, serviços de assessoria financeira, estruturação, coordenação e distribuição de ofertas públicas, bem como outros serviços relacionados a operações no mercado de capitais, inclusive no âmbito de futuras ofertas de cotas do Fundo e/ou de outros fundos geridos ou administrados pela Gestora e/ou pela Administradora, podendo, ainda, celebrar contratos com tais partes ou com sociedades de seus respectivos grupos econômicos.

Todas as eventuais contratações e operações entre o Coordenador Líder, a Gestora, a Administradora, o Escriturador e o Custodiante serão realizadas em condições comutativas, observados os princípios de transparência, equidade e melhores práticas de mercado, bem como os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, incluindo aqueles previstos na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários.

Relacionamento entre o BRL Trust, na qualidade de Administradora, Gestora e Coordenador Líder, e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto Definitivo, não há Auditor Independente contratado pelo Fundo.

Potenciais conflitos de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral, nos termos do art. 12, inciso IV, e do art. 31, ambos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Ademais, conforme previsto na seção “Destinação de Recursos”, a Classe poderá destinar até a integralidade dos recursos captados na Emissão para Ativos Imobiliários que estejam em situação de potencial conflito de interesses, e cujo investimento pela Classe demandará aprovação dos Cotistas em sede de assembleia geral de Cotistas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso IV, artigo 12, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

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 17 deste Prospecto Definitivo.





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 qualificado e eventual garantia de subscrição prestada pelos Coordenador Líderes 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

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na seção “5. Cronograma” deste Prospecto Definitivo.

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas Condições Precedentes nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada (“Código Civil” e “Condições Precedentes”, respectivamente), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta (exclusive) ou no dia útil anterior a Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso:

- (i) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência da Gestora na CVM devidamente atualizado;
- (ii) negociação, preparação, formalização e registro de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, incluindo, sem limitação, este Prospecto Definitivo, o Estudo de Viabilidade, o Anúncio de Início, a Lâmina e o Anúncio de Encerramento, o material de marketing a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos potenciais Investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta estabelecidas no Contrato de Distribuição, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pela Classe, pela Administradora, pela Gestora e pelo Coordenador Líder de acordo com as práticas de mercado em operações similares (“Documentos da Oferta”);
- (iii) obtenção do registro das Cotas para negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;
- (iv) obtenção do registro automático para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (v) fornecimento pela Classe e pelo Fundo ao Coordenador Líder e ao assessor legal, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) a Classe e o Fundo estão aptos a realizar a Oferta, e (b) os representantes da Administradora e da Gestora possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;
- (vi) fornecimento pela Classe, pela Administradora e pela Gestora ao Coordenador Líder, de todos documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, respondendo a Administradora e a Gestora pela inconsistência, incorreção, insuficiência, falsidade ou desatualização dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (vii) recebimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, em até 2 (dois) dias úteis antes da liquidação da Oferta, de opinião legal emitida pelo assessor legal da Oferta, atestando a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Oferta à luz das normas aplicáveis, bem como a consistência das informações fornecidas pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, incluídas neste Prospecto Definitivo e/ou no material de marketing da Oferta, conforme aplicável, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que a *legal opinion* não deverá conter qualquer ressalva ou apontar inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e as analisadas pelo assessor legal;

- (viii) obtenção pela Classe, pela Administradora e pela Gestora de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes da Administradora e/ou Gestora, conforme o caso;
- (ix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Classe, à Administradora e à Gestora condição fundamental de funcionamento;
- (x) obtenção de declaração emitida pela Administradora e pela Gestora, na data de início da distribuição das Cotas, ratificando que todas as informações e declarações relativas à Classe, à Administradora e à Gestora constantes nos Documentos da Oferta são verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes;
- (xi) inexistência de violação ou indício 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, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto, as “Leis Anticorrupção”) pela Administradora e pela Gestora, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas) e/ou por qualquer dos respectivos administradores, sócios com poderes de administração (“Representantes”), funcionários ou subcontratados (desde que agindo em nome e benefício da Administradora ou Gestora);
- (xii) rigoroso cumprimento pela Gestora e pela Administradora, esta exclusivamente na qualidade de administrador do Fundo, e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora (conforme abaixo definido), da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição dos negócios da Gestora e do Fundo (“Legislação Socioambiental”), bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, não incentivo à prostituição e não violação aos direitos dos indígenas e silvícolas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora, esta exclusivamente na qualidade de administrador do Fundo, obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para as atividades econômicas da Gestora e da Administradora, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xiii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle) (“Grupo Econômico”); (b) pedido de autofalência da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade dos respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade dos respectivos Grupos Econômicos e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pela Administradora, pela Gestora e/ou por qualquer sociedade dos respectivos Grupos Econômicos, 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 (e) ingresso da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade dos respectivos Grupos Econômicos em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xiv) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumente alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério da Gestora e/ou do Coordenador Líder;
- (xv) não ocorrência de alteração material adversa nas condições reputacionais da Gestora ou da Administradora, que cause um Efeito Substancial Adverso (conforme definido no Contrato de Distribuição) ou impacte de forma adversa a Oferta, a exclusivo critério e do Coordenador Líder;

- (xvi) 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 ou RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, sendo certo que, na ocorrência das hipóteses descritas nos itens de (i) a (v) acima, as Partes poderão decidir de comum acordo pela substituição da Administradora;
- (xvii) cumprimento, pela Classe, pela Administradora e pela Gestora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160;
- (xviii) recolhimento, pela Classe, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, B3 e ANBIMA ;
- (xix) cumprimento, pela Classe, pela Administradora e pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xx) a Oferta deverá atender aos requisitos dos Códigos ANBIMA, quando aplicável;
- (xxi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Classe, pela Administradora e pela Gestora perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxii) acordo entre a Gestora e a Administradora e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca da Gestora e da Administradora e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxiii) que as informações constantes do estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”) sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais na data de disponibilização do Prospecto Definitivo;
- (xxiv) assinatura de Questionário de *Bringdown Due Diligence* a ser respondido pela Administradora e pela Gestora previamente à Data de Liquidação;
- (xxv) no que for aplicável, (a) a Classe, a Gestora, a Administradora, qualquer sociedade de seus Grupos Econômicos, ou qualquer um de seus respectivos administradores ou executivos (a.1) não ser uma Contraparte Restrita ou (a.2) incorporada em um Território Sancionado ou (b) uma subsidiária das partes indicadas no item (a) retro não ser uma Contraparte Restrita; observado que durante a vigência do Contrato de Distribuição, a Gestora e suas controladas manterão procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proibam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) Contraparte Restrita; ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins deste Prospecto Definitivo, (i) “Contraparte Restrita” significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA (“OFAC”), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (ii) “Território Sancionado” significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data do Contrato de Distribuição incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de sanções), Rússia, territórios de Donetsk, Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coreia do Norte, Síria, Cuba e

Venezuela; (iii) “Sanções” significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo): (a) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou (b) todo e qualquer país cuja Gestora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e suas Afiliadas (conforme abaixo definido), a Administradora e o Coordenador Líder têm ligação, conforme aplicável; e/ou (c) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (a) e (b). A Gestora declara, por si e por suas Afiliadas, que os recursos provenientes da Operação não serão utilizados em qualquer operação com valores mobiliários, ou qualquer relação comercial, financiamento ou investimento em atividades, ou ainda prestação de serviços a (i) Territórios Sancionados. (ii) Contraparte Restrita; e/ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a Data da Liquidação, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, 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 no Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a 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 Emissão e à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, desde que prévia e expressamente aprovadas.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, do Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará 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 Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, conforme o caso, 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.

Remuneração do Coordenador Líder

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, remuneração no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) (“Comissionamento”).

O Comissionamento dever ser pago à vista, em moeda corrente nacional, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Liquidação. Adicionalmente, o pagamento do Comissionamento poderá ser realizado diretamente pela B3 na Data de Liquidação.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Classe ao Coordenador Líder (“Tributos”) serão integralmente suportados pelo Coordenador Líder, o qual será responsável por efetuar o recolhimento dos seus respectivos Tributos.

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pela Classe ao Coordenador Líder, por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato de Distribuição ou nos demais Documentos da Oferta.

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 da Classe.

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

Custos Indicativos da Oferta ⁽¹⁾	Base R\$ ⁽²⁾	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	40.000,00	0,20%	0,02	0,20%
Assessor Legal	100.000,00	0,50%	0,05	0,50%
CVM e B3 – Taxa de Registro	19.994,44	0,10%	0,01	0,10%
Custos de Marketing e Outros Custos	10.000,00	0,05%	0,01	0,05%
TOTAL	169.994,00	0,85%	0,08	0,85%

⁽¹⁾ Valores estimados com base na colocação do Montante Total da Oferta.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000.



(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.

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO 3, NA PÁGINA 7 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

1. DOCUMENTO DE AVALIAÇÃO DE RISCO E DE AVALIAÇÃO DE CREDITO DO APEX, DE 2018, DISPONIVEL EM: [WWW.APEX.COM.BR](#)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

A versão vigente do regulamento do Fundo, aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada*”, datado de 20 de abril de 2026, encontra-se anexa a este Prospecto Definitivo, na forma do **Anexo III** (“Regulamento”).

Para acesso ao Regulamento, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada”, selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

As informações exigidas pelo artigo 48 da parte geral e pelo artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 podem ser encontradas **(i)** nos capítulos “A. O Fundo”, “B. Prestadores de Serviço”, “C. Prazo de Duração” e “D. Exercício Social e Demonstrações Financeiras”, da parte geral do Regulamento, e **(ii)** nos capítulos “1. Classe Única”, “2. Política de Investimento”, “3. Política de Distribuição de Resultados e Amortizações”, “4. Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização de Cotas da Classe Única”, “5. Remuneração dos Prestadores de Serviço e Encargos da Classe”, “6. Assembleia de Cotistas”, “7. Representante dos Cotistas”, “8. Dissolução e Liquidação do Fundo e da Classe Única”, “9. Divulgação de Informações” e “10. Informações Gerais”, do Anexo I ao Regulamento.

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

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais.

Tais documentos serão disponibilizados para consulta, oportunamente, no seguinte endereço: **<https://www.gov.br/cvm/pt-br>** (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”, conforme o caso).

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 Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.





(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 e Gestora | BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05410-000, São Paulo – SP
E-mail: juridico.fii@apexgroup.com |
|---------------------------------|--|

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

| | |
|---------------------------------|--|
| Coordenador Líder | BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05410-000, São Paulo – SP
E-mail: distribuicao.BRA@apexgroup.com |
| Assessor Legal da Oferta | DIAS CARNEIRO ADVOGADOS
Av. Paulista, 1079, 4º e 5º andares - Bela Vista, São Paulo - SP
CEP 01311-200, São Paulo/SP
Telefone: (11) 3087-2100 |
| Escriturador | BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
CNPJ nº 13.486.793/0001-42
E-mail: escrituracao.fundos@apexgroup.com |
| Custodiante | BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
CNPJ nº 13.486.793/0001-42
E-mail: liquidacaoBRA@apexgroup.com |

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

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

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

QUAISQUER INFORMAÇÕES 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.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 26 de março de 2026, sob o nº 0326061, e encontra-se atualizado.

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

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 tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Não obstante, os Ofertantes são responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

“A CVM JULGAR NECESSÁRIOS”



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, não sujeita à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, alínea “b”, da Resolução CVM 160.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III. 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. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), pela Resolução CVM 175, pelo seu Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo e da Classe

O Fundo e a Classe foram constituídos sob a forma de condomínio fechado.

O Fundo terá prazo de duração de 4 (quatro) anos contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo (“Prazo Inicial de Duração do Fundo”), sendo que este prazo poderá ser estendido por, no máximo, 1 (um) ano adicional caso ainda haja Ativos pendentes de venda após o encerramento do Prazo Inicial de Duração do Fundo e conforme deliberação e aprovação específica neste sentido em Assembleia de Cotistas (“Prazo de Duração do Fundo”).

A Classe terá o mesmo prazo de duração do Fundo, isto é, 4 (quatro) anos contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo (“Prazo Inicial de Duração da Classe”), observado o disposto abaixo, sendo que este prazo poderá ser estendido por, no máximo, 1 (um) ano adicional caso ainda haja Ativos pendentes de venda após o encerramento do Prazo Inicial de Duração da Classe e conforme deliberação e aprovação específica neste sentido em Assembleia de Cotistas (“Prazo de Duração da Classe”).

O Prazo de Duração da Classe será dividido em período de investimento e período de desinvestimento, sendo certo que o período de investimento durará até o término do 2º (segundo) ano do Prazo Inicial de Duração da Classe (“Período de Investimento”) e o prazo remanescente do Prazo de Duração da Classe, observado o previsto na acima, será o período de desinvestimento (“Período de Desinvestimento”), sendo vedado, neste período, a aprovação de novos investimentos, sem prejuízo da possibilidade de realização de investimentos decorrentes de obrigações já assumidas pela Classe e já comunicadas aos cotistas.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos Cotistas as seguintes informações periódicas: **(i)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175; **(ii)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175; **(iii)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do auditor independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175; **(iv)** anualmente, tão logo o receba, o relatório do representante de Cotistas; **(v)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e **(vi)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

A Administradora disponibilizará aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe: **(i)** edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação; **(ii)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária; **(iii)** fatos relevantes; **(iv)** até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Resolução CVM 175, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos; **(v)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e **(vi)** em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Os demais termos e condições da Política de Divulgação de Informações do Fundo encontram-se previstos no Capítulo 6 da parte geral do Regulamento.

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado a Investidores Qualificados, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor. Não é admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos Resolução CVM 11.

Objetivo e Política de Investimento

O objetivo da Classe é aplicar nos Ativos.

Os recursos líquidos da Oferta, serão aplicados pela Administradora, por recomendação da Gestora, de forma ativa e discricionária, segundo uma política de investimento definida de forma proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no médio prazo, visando o ganho de capital, por meio de aquisição, durante o Período de Investimento, de Ativos-Alvo, adquiridas de Incorporador(es), para posterior alienação, durante o Período de Desinvestimento.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável.

Política de amortização e de distribuição de resultados

A Administradora promoverá, mediante recomendação da Consultoria Imobiliária, amortizações parciais ou a amortização total das cotas de Classe, a qualquer momento durante o Prazo de Duração da Classe, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

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

Ao final do Prazo de Duração da Classe ou quando da liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe, em caso de decisão da Assembleia Especial de Cotistas, todas as cotas da Classe deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no item 8 da parte geral do Regulamento.

Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe deverão abranger todas as cotas da Classe, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto no Regulamento.

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

Taxa de Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, a Classe pagará à Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE" e "Taxa de Administração", respectivamente).

Taxa de Gestão

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira da Classe, a Classe pagará à Gestora uma taxa de gestão equivalente a R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Taxa de Gestão").

Taxa de Consultoria Imobiliária

Pela prestação dos serviços consultoria, a Classe pagará à Consultoria Imobiliária uma taxa de consultoria equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido da Classe ("Taxa de Consultoria Imobiliária").

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do acima, a Consultoria Imobiliária fará jus a uma taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do Valor Positivo Apurado na forma da fórmula constante deste item, observado que tal valor corresponderá ao excedente entre as distribuições realizadas pela Classe aos cotistas e os aportes de capital realizados pelos cotistas, ambos ajustados pela Taxa de Rentabilidade Mínima aplicável, equivalente ao que for maior entre: (i) a variação do CDI acrescida de 1% (um por cento) ao ano; e (ii) 12% (doze por cento) ao ano ("Taxa de Performance"), entre a data das referidas distribuições e os referidos aportes até a data da de cálculo da Taxa de Performance,

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% \times \text{Valor Positivo Apurado}$$

Onde:

Valor Positivo Apurado = Distribuições Ajustadas – Aportes Ajustados

Distribuições Ajustadas = somatório de $[\text{Dist}(m) \times (1 + \text{Taxa de Rentabilidade Mínima}(m))]$

Dist (m) = toda e qualquer distribuição realizada durante determinado mês (m), incluindo dividendos, amortizações ou qualquer outro valor distribuído pelo Fundo aos cotistas

Aportes Ajustados = somatório de $[\text{Aporte}(m) \times (1 + \text{Taxa de Rentabilidade Mínima}(m))]$

Aporte (m) = toda e qualquer integralização de capital realizada pelos cotistas no mês (m)

Taxa de Rentabilidade Mínima = maior entre: (i) CDI no período acrescido de 1% ao ano; e (ii) 12% ao ano (equivalente a 0,94888% ao mês)

A Taxa de Performance será apurada mensalmente, na forma da fórmula constante do item 5.5, e somente será devida caso o valor apurado seja positivo, hipótese em que será provisionada no próprio mês de cálculo, podendo tal provisão impactar o resultado distribuível no período, o patrimônio líquido da Classe e eventuais distribuições ou amortizações aos cotistas.

A Taxa de Performance será calculada após a dedução de todas as despesas da Classe inclusive da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão.

Para fins de cálculo da Taxa de Performance, deverão ser consideradas as Taxas de Performance eventualmente provisionadas ou pagas em períodos anteriores, de modo que a Taxa de Performance incidirá apenas sobre o valor positivo adicional apurado em cada período.

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

Outras Taxas

Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas, taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pelo patrimônio da Classe, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas. Não haverá taxa de saída.

Obrigações da Consultoria Imobiliária

A Administradora, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, contratará a Consultoria Imobiliária para que preste, sem prejuízo de outras atividades definidas no escopo do Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre a Classe e a Consultoria Imobiliária, os seguintes serviços:

- I. suporte e subsídio à Administradora e à Gestora em suas atividades de originação e prospecção de oportunidades de investimento em Ativos-Alvo pelo Fundo, inclusive mediante utilização de tecnologia proprietária;
- II. análise, seleção, acompanhamento e avaliação, juntamente com a Gestora, dos Ativos-Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe;
- III. administração da comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

- IV. suporte à assessoria administrativa e jurídica à Administradora e à Gestora no adimplemento dos contratos e gestão de cobrança de venda, conforme aplicável;
- V. efetuar a prospecção de potenciais Incorporadores das Operações Imobiliárias;
- VI. verificar e arquivar a análise cadastral dos Incorporadores das Operações Imobiliárias e dos Imóveis, com a respectiva validação reputacional em atenção a legislação anticorrupção, conforme realizada pela Gestora;
- VII. efetuar a análise de potenciais Incorporadores das Operações Imobiliárias e dos Imóveis e apresentá-los à Gestora;
- VIII. dar suporte à empresa de avaliação que irá realizar a avaliação imobiliária dos potenciais Ativos-Alvo;
- IX. prestar, sempre que solicitado, informações sobre os Incorporadores, as Operações Imobiliárias e os Imóveis à Gestora e à Administradora;
- X. suporte na contratação, pela Administradora e pela Gestora, de empresa especializada para a realização de vistorias de entrega dos Imóveis ("Vistoriadora");
- XI. gerenciamento da Vistoriadora na realização de vistorias de entrega dos Imóveis;
- XII. gerenciar empresa que irá efetuar a cobrança judicial e extrajudicial das Operações Imobiliárias; e
- XIII. controle e supervisão das atividades inerentes à administração das Operações Imobiliárias do Fundo, fiscalizando as Operações Imobiliárias e os Ativos-Alvo in loco, quando necessário.

Chamadas de capital

A Gestora poderá, mediante recomendação da Consultoria Imobiliária, realizar chamadas de capital, ou seja, comunicar os cotistas sobre tal fato, solicitando o aporte de recursos na Classe mediante a integralização parcial ou total das cotas subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos compromissos de investimento, a fim de arcar com os custos de tributos, taxas, emolumentos e quaisquer outros custos que o Fundo possa vir a ter no futuro ("Chamada de Capital").

As Chamadas de Capital para a realização de investimentos serão realizadas a qualquer momento durante o Prazo de Duração da Classe e estarão limitadas ao valor do capital subscrito por cada cotista.

Ao receberem uma Chamada de Capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas cotas no prazo previsto na referida Chamada de Capital, o qual não poderá ser inferior a 2 (dois) Dias Úteis e superior a 15 (quinze) Dias Úteis, contados do recebimento da Chamada de Capital, conforme solicitado pela Gestora e de acordo com o disposto nos respectivos Boletins de Subscrição.

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo da Administradora mantém uma carteira aproximada de R\$ 565.000.000.000,00 (quinhentos e sessenta e cinco bilhões de reais) distribuídos em mais de 700 (setecentos) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios. A Administradora possui uma carteira aproximada de R\$ 45.000.000.000,00 (quarenta e cinco bilhões de reais) distribuídos em 130 (cento e trinta) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: *shopping centers*, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos e entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA. A partir de setembro de 2024, ocupará a função de Diretor responsável pela Administração Fiduciária das sociedades integrantes do Grupo Apex Brasil, o Sr. Marcelo Vieira Francisco: graduado em Ciências Econômicas e pós-graduado em Mercados Financeiros e em *Banking* pela Universidade Mackenzie (SP), é certificado pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários. Atuou como Diretor de Gestão de Fundos de Investimentos (fevereiro/2018 a julho/2022) e de Administração Fiduciária na Santander Securities Services DTVM (abril/2019 a maio/2022) e como Diretor de Operações na Kanastra Gestão de Recursos Ltda. (julho/2022 a agosto/2024).

Perfil da Gestora

Como gestor de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo da Gestora mantém uma carteira aproximada de R\$ 565.000.000.000,00 (quinhentos e sessenta e cinco bilhões de reais) distribuídos em mais de 700 (setecentos) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios. A Gestora possui uma carteira aproximada de R\$ 45.000.000.000,00 (quarenta e cinco bilhões de reais) distribuídos em 130 (cento e trinta) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: *shopping centers*, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos e entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA. A partir de setembro de 2024, ocupará a função de Diretor responsável pela Administração Fiduciária das sociedades integrantes do Grupo Apex Brasil, o Sr. Marcelo Vieira Francisco: graduado em Ciências Econômicas e pós-graduado em Mercados Financeiros e em *Banking* pela Universidade Mackenzie (SP), é certificado pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários. Atuou como Diretor de Gestão de Fundos de Investimentos (fevereiro/2018 a julho/2022) e de Administração Fiduciária na Santander Securities Services DTVM (abril/2019 a maio/2022) e como Diretor de Operações na Kanastra Gestão de Recursos Ltda. (julho/2022 a agosto/2024).

Perfil da Consultoria Imobiliária

A Consultoria Imobiliária é uma consultoria especializada no segmento imobiliário que tem expertise em diferentes segmentos do mercado imobiliário brasileiro. A expertise dos membros da Consultoria Imobiliária, fomenta sólidas relações com os diferentes stakeholders, corretores, locatários, assets, family offices e principais instituições financeiras locais e internacionais.

A Consultoria Imobiliária foi fundada e é dirigida por Alexandre Bolsoni que possui 25 anos de experiência profissional no mercado imobiliário brasileiro. Alexandre integrou a equipe da VBI Real Estate como sócio durante aproximadamente 15 anos, onde liderou equipe de gestão nos segmentos do mercado imobiliário logístico, residencial, de edifícios corporativos e de retail. Antes de se juntar a VBI Real Estate, Alexandre integrou a Cyrela, onde atuou no segmento de galpões logísticos, edifícios corporativos e projetos residenciais populares. Anteriormente, Alexandre foi responsável pela gestão estratégica, desenvolvimento, expansões e aprovações de projetos para novas lojas no Walmart para as regiões do Nordeste e Sul no Brasil. Integrou também o departamento de locação comercial na CB Richard Ellis em São Paulo. Alexandre é graduado em engenharia pelo Instituto Mauá de Tecnologia e M.B.A. no Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.

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 de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto 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 de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de 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, 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”); e

“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 do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, inciso XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, 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 do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de Cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as Cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) *Cotistas residentes no exterior*

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

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

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos 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 do Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

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

ANEXOS

| | |
|------------------|--|
| ANEXO I | INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO |
| ANEXO II | INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO |
| ANEXO III | REGULAMENTO |
| ANEXO IV | ESTUDO DE VIABILIDADE |
| ANEXO V | INFORME ANUAL |



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular, **(i) BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05410-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria “administrador fiduciário”, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administradora” ou “BRL Trust”); e **(ii) BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada (“Gestora”), **RESOLVEM:**

1. Constituir, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), expedida pela CVM: **(i)** um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio de natureza especial, com prazo de duração determinado, com a denominação “**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA**” (“Fundo”); e **(ii)** a classe única de cotas do Fundo, sob a forma de classe fechada, de responsabilidade limitada, com prazo de duração determinado, com a denominação “**CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA**” (“Classe” ou “Classe Única”). O Fundo e a Classe terão prazo de duração determinado de 4 (quatro) anos contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo (“Prazo Inicial de Duração do Fundo” e “Prazo Inicial de Duração da Classe”, respectivamente), sendo que este prazo poderá ser estendido por, no máximo, 1 (um) ano adicional caso ainda haja Ativos pendentes de venda após o encerramento do Prazo Inicial de Duração do Fundo e conforme deliberação e aprovação específica neste sentido em Assembleia de Cotistas (“Prazo de Duração do Fundo” e “Prazo de Duração da Classe”, respectivamente);
2. Determinar que o Administrador assumirá a função de administrador do Fundo e da Classe, na forma do Regulamento (conforme definido abaixo);
3. Determinar que o Gestor assumirá a função de gestor do Fundo e da Classe, na forma do Regulamento (conforme definido abaixo);
4. Determinar que o Administrador prestará ao Fundo e à Classe, na qualidade de custodiante e escriturador, os serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo, bem como os demais serviços atribuídos ao custodiante nos termos do Regulamento (conforme definido abaixo);
5. Aprovar o regulamento do Fundo (“Regulamento”), incluindo o anexo descritivo da Classe (“Anexo Descritivo”), substancialmente na forma do **Anexo B** ao presente instrumento, conforme Anexo I do Regulamento;
6. Aprovar a 1ª (primeira) emissão de até 2.000.000 (dois milhões) de cotas da Classe (“Cotas”), com valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais), totalizando o montante de, inicialmente, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Primeira Emissão”), as quais serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e destinada exclusivamente a investidores qualificados (“Oferta”), conforme características constantes no suplemento anexo ao presente instrumento como **Anexo A**. As demais características, vantagens e restrições das Cotas constam no Regulamento e no Anexo Descritivo da

Classe; e

7. Determinar que o Gestor, em nome da Classe, contratará o Administrador para prestar os serviços de distribuição das Cotas, nos termos do artigo 1º, parágrafo único, IV, “b”, da Resolução CVM nº 161, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 161”), de forma que o Distribuidor atuará exclusivamente na distribuição das Cotas em razão de o Fundo será administrado pelo Distribuidor..

O Administrador e o Gestor declaram, para fins do artigo 10, *caput*, inciso II, da parte geral da Resolução CVM 175, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação e à regulamentação vigentes.

Esta deliberação e o Regulamento do Fundo, incluindo o Anexo Descritivo, deverão ser registrados junto à CVM, com fundamento no § 3º do art. 1.368-C da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), com redação dada pela Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, regulamentada pela Resolução CVM 175 e a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022, conforme alterada.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo e a Classe terão seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe Única, disponível ao público no sistema SGF da CVM.

A presente deliberação poderá ser assinada por meio do processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200, de 25 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, sendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático reconhecida como válida e plenamente eficaz. A formalização da presente deliberação é dispensada da presença de testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (Código de Processo Civil).

E, por estarem assim justos e contratados, o Administrador e o Gestor assinam digitalmente o presente instrumento, para todos os fins de direito.

São Paulo, 25 de março de 2026.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante da página intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo De Investimento Imobiliário Riviera Residencial - Responsabilidade Limitada”, datado de 25 de março de 2026.)

DocuSigned by:
Rogério de Oliveira Ferreira
D33F2BF0B97442A...

Assinado por:
Ana Carolina Ferracini Coutinho Moura
EA8F4B7E386A4A5...

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de Administradora e de Gestora

Rubrica
180

ANEXO A

SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA

SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA

A 1ª (primeira) emissão de Cotas da **CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe” ou “Classe Única”), classe única de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), realizada nos termos do Regulamento e do Anexo Descritivo da Classe, terá as seguintes características e serão objeto da Oferta:

- a) **Rito:** a Primeira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM 160;
- b) **Público-Alvo:** investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
- c) **Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Primeira Emissão serão aplicados, pela Classe Única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo, e destinados à constituição e funcionamento do Fundo;
- d) **Coordenador Líder e regime de distribuição das Cotas:** a distribuição primária das Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05410-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria “administrador fiduciário”, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Coordenador Líder”);
- e) **Montante Total da Oferta:** até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo) (“Montante Total da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definida abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo). O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pelo Administrador, de anúncio de encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;
- f) **Quantidade de Cotas:** serão emitidas até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definida abaixo);
- g) **Preço de Emissão por Cota:** o preço inicial e unitário de emissão das Cotas será de R\$ 10,00 (dez reais), o qual não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo) (“Preço de Emissão”);

- h) **Preço de Subscrição:** R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, o qual corresponde ao Preço de Emissão, observado que os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo, de modo que não haverá cobrança de taxa de distribuição primária e/ou custo unitário de distribuição ("Preço de Subscrição");
- i) **Custo Unitário de Distribuição:** os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo, de modo que não haverá cobrança de taxa de distribuição primária e/ou custo unitário de distribuição;
- j) **Período de colocação:** a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da Primeira Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;
- k) **Forma de Integralização:** as Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, na data de liquidação da Oferta, junto ao respectivo agente de custódia e/ou ao Administrador, na qualidade de escriturador das Cotas;
- l) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial da Oferta, desde que observado o montante mínimo de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Montante Mínimo da Oferta"), correspondente a 800.000 (oitocentas mil) Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160 ("Distribuição Parcial"). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização das Cotas, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de cancelamento da Oferta pelo Administrador. Na hipótese de Distribuição Parcial e atingido o Montante Mínimo da Oferta, o saldo das Cotas não colocadas será cancelado pelo Administrador;
- m) **Lote Adicional:** não será outorgada pela Classe aos Coordenadores a opção de distribuição de lote adicional das Cotas;
- n) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe aos Coordenadores a opção de distribuição de lote suplementar das Cotas;
- o) **Investimento Mínimo por Investidor:** não será estabelecida quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor;
- p) **Prospecto:** necessário, nos termos do art. 9º da Resolução CVM 160;
- q) **Lâmina:** necessária, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160;
- r) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. O Administrador fica autorizado a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo a realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão e/ou do Preço de Subscrição e redefinição do Custo Unitário de Distribuição, respeitados os parâmetros ora aprovados.

Os termos iniciados em letra maiúscula não expressamente definidos neste suplemento terão os significados que lhe são atribuídos no Regulamento e/ou no Anexo Descritivo da Classe.

ANEXO B

REGULAMENTO DO FUNDO

(O Regulamento segue nas páginas seguintes.)



**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

São Paulo, 25 de março de 2026.

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| PARTE GERAL | 1 |
| A. O FUNDO | 1 |
| B. PRESTADORES DE SERVIÇOS..... | 1 |
| C. PRAZO DE DURAÇÃO | 13 |
| D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS..... | 13 |
| ANEXO I | 1 |
| CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA | 1 |
| 1. CLASSE ÚNICA | 1 |
| 2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS | 3 |
| 3. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES..... | 5 |
| 4. EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA | 6 |
| 5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE | 8 |
| 6. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS..... | 10 |
| 7. REPRESENTANTE DOS COTISTAS..... | 18 |
| 8. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA | 19 |
| 9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES | 21 |
| 10. DISPOSIÇÕES GERAIS | 21 |
| SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA | 1 |

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

**PARTE GERAL****A. O FUNDO**

A.1. **Base Legal.** O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), pela Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), por este regulamento, incluindo a parte geral e seu anexo (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A.2. **Classes e Subclasses.** O Fundo é composto por uma única classe de cotas (“Classe Única” ou “Classe”), não possuindo subclasses. A Classe Única será regida pela parte geral deste Regulamento e por seu Anexo I (“Anexo I”).

A.2.1. Durante o Prazo de Duração (conforme definido abaixo), o Fundo poderá constituir diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 175, por ato conjunto da Administradora e da Gestora.

B. PRESTADORES DE SERVIÇOS

B.1. **Administradora.** O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05410-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, e responsável pela administração do Fundo (“Administradora”).

B.2. **Gestora.** A gestão da carteira de ativos do Fundo e da Classe Única será realizada pela Administradora (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”).

B.3. **Consultoria Imobiliária.** Nos termos do artigo 85, inciso III, da Resolução CVM 175, a Administradora contratará, em nome e às expensas do Fundo e da Classe, de acordo com o pertinente instrumento, a **RIVIERA REAL ESTATE GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Fábria, nº 138, Apto 83C, Vila Romana, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05051-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.439.546/0001-55 (“Consultoria Imobiliária”). A Consultoria Imobiliária prestará serviços de consultoria imobiliária, com a finalidade de subsidiar e apoiar a Administradora e a Gestora nas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvo (conforme abaixo definidos).

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

**B.4. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.**

B.4.1. Perante a CVM. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

B.4.2. Perante os cotistas. Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas do Fundo, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

B.4.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo e/ou a Classe Única venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

B.4.3. Entre os Prestadores de Serviços. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe Única, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo, a Classe Única ou a CVM.

B.4.4. Responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora e à Gestora praticarem os atos necessários à administração e à gestão do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; (e) serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (f) distribuidor; (g) consultor especializado; (h) administradora de imóveis; (i) formador de mercado; e, eventualmente, (j) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única.

B.4.4.1. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição primária de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



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

IV. formador de mercado para as cotas da Classe Única.

B.4.4.2. Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

B.4.4.3. A contratação da Administradora, da Gestora, quando aplicável, ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, nos termos da regulamentação em vigor.

B.4.5. Responsabilidades da Gestora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única, caso necessário, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única.

B.4.6. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços. Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço.

B.4.6.1. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo, a Classe e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo e/ou pela Classe, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo, à Classe e/ou aos cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei e/ou das normas editadas pela CVM.

B.4.7. Ausência de Garantia. Os investimentos no Fundo e/ou na Classe Única não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



B.5. Poderes da Administradora. A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo e da Classe, adquirir, alienar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo e/ou à Classe; transigir; representar o Fundo e a Classe Única em juízo e fora dele; solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas da Classe Única ou a alteração do mercado organizado utilizado, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável.

B.5.1. A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668.

B.5.2. A Administradora 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, à Classe e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

B.5.3. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

B.6. Obrigações da Administradora. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, conforme proposta da Gestora e da Consultoria Imobiliária, de acordo com os prazos e a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo da Administradora;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



- c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo ou da Classe Única;
 - b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;
- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;
- V. custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;
- VI. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que compõe a carteira da Classe Única;
- VII. observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo e da Classe Única, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável;
- VIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo e da Classe Única, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



- X. administrar os recursos da Classe Única de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- XI. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e
- XII. transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administradora.

B.7. Poderes da Gestora. A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo e da Classe Única, todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

B.8. Obrigações da Gestora. Caberá à Gestora:

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme limites e regras previstos na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, os Ativos-Alvo (exceto em relação aos Outros Ativos) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento da Classe Única;
- II. propor à Administradora, juntamente com a Consultoria Imobiliária, a aquisição e alienação dos Imóveis que comporão a carteira do Fundo, observado que a aquisição de Imóveis deverá ser realizada com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis, contratada às expensas do Fundo;
- III. acompanhar as negociações relacionadas à exploração dos Imóveis, tais como, contratos de locação, arrendamento, compra e venda, constituição e alienação de direito real de superfície, constituição de garantias, dentre outros, observada a discricionariedade da Administradora;
- IV. analisar os Ativos-Alvo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo e da Classe, e proposição de alienação ou aquisição à Administradora dos Ativos-Alvo enquadrados na política de investimento e que a Gestora entenda atender os melhores interesses do Fundo, da Classe e dos cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- V. recomendar, quando aplicável, à Administradora, a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe Única;
- VI. monitorar o desempenho da Classe Única, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio e da carteira de ativos da Classe, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- VII. acompanhar as assembleias dos Ativos em que o Fundo e/ou a Classe vierem a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias e exercer seu direito de voto;
- VIII. orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo e da Classe, observado o disposto nesse Regulamento;
- IX. elaborar relatórios de investimentos realizados pela Classe Única em Ativos-Alvo e ativos financeiros;
- X. recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe, com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- XI. indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe;
- XII. exercer e diligenciar, em nome do Fundo e da Classe, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos que vierem a compor a carteira do Fundo e da Classe;
- XIII. elaborar relatórios periódicos das atividades da Classe Única, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;
- XIV. transferir ao Fundo e/ou à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de ativos do Fundo ou da Classe;

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



- XV. contratar e manter contratados os prestadores de serviço necessários para a administração dos Ativos;
- XVI. efetuar a análise cadastral dos Incorporadores das Operações Imobiliárias e dos Imóveis, sendo responsável pela validação de Know Your Client em atenção a legislação anticorrupção;
- XVII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente; e
- XVIII. conforme orientações da consultora imobiliária, determinar à Administradora a realização de chamada de capital para integralização, nos termos deste Regulamento e do respectivo Suplemento, bem como estabelecer os prazos para realização dos investimentos após a integralização das cotas.

B.8.1. A Gestora ao negociar os Ativos da carteira de ativos da Classe Única e firmar contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, deverá encaminhar cópia dos documentos à Administradora em até 5 (cinco) dias úteis.

B.8.2. Além das obrigações acima elencadas, adicionalmente, a Gestora deverá: (i) informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ela contratado; (ii) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas; (iii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe; (iv) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital; (v) observar as disposições constantes deste Regulamento; e (vi) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

B.8.2.1. A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira de ativos e concentração de risco definidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175 quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

B.8.2.2. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) dias úteis consecutivos, ao final desse prazo a Gestora deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento. A Gestora deve informar à CVM o reenquadramento da carteira de ativos, tão logo ocorrido.

B.9. **Obrigações da Consultoria Imobiliária.** A Administradora, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, contratará a Consultoria Imobiliária para que preste, sem prejuízo de outras atividades definidas no escopo do Contrato de Prestação de Serviços

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



a ser firmado entre a Classe e a Consultoria Imobiliária, os seguintes serviços:

- I. suporte e subsídio à Administradora e à Gestora em suas atividades de originação e prospecção de oportunidades de investimento em Ativos-Alvo pelo Fundo, inclusive mediante utilização de tecnologia proprietária;
- II. análise, seleção, acompanhamento e avaliação, juntamente com a Gestora, dos Ativos-Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe;
- III. administração da comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- IV. suporte à assessoria administrativa e jurídica à Administradora e à Gestora no adimplemento dos contratos e gestão de cobrança de venda, conforme aplicável;
- V. efetuar a prospecção de potenciais Incorporadores das Operações Imobiliárias;
- VI. verificar e arquivar a análise cadastral dos Incorporadores das Operações Imobiliárias e dos Imóveis, com a respectiva validação de Know Your Client em atenção a legislação anticorrupção, conforme realizada e compartilhada pela Gestora;
- VII. efetuar a análise de potenciais Incorporadores das Operações Imobiliárias e dos Imóveis e apresentá-los à Gestora;
- VIII. dar suporte à empresa de avaliação que irá realizar a avaliação imobiliária dos potenciais Ativos-Alvo;
- IX. prestar, sempre que solicitado, informações sobre os Incorporadores, as Operações Imobiliárias e os Imóveis à Gestora e à Administradora;
- X. suporte na contratação, pela Gestora, de empresa especializada para a realização de vistorias de entrega dos Imóveis ("Vistoriadora");
- XI. gerenciamento da Vistoriadora na realização de vistorias de entrega dos Imóveis;
- XII. gerenciar empresa que irá efetuar a cobrança judicial e extrajudicial das Operações Imobiliárias; e
- XIII. controle e supervisão das atividades inerentes à administração das Operações Imobiliárias do Fundo, fiscalizando as Operações Imobiliárias e os Ativos-Alvo in loco, quando necessário.

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



B.10. Vedações. É vedado à Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas respectivas funções em relação ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única, utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe Única:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos artigos 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3, da Parte Geral da Resolução CVM 175, no artigo 32, §2º, do Anexo III da Resolução CVM 175 e no item B.10.1 abaixo;
- III. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- IV. garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- V. utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o Fundo estiver autorizado a fazer nos termos deste Regulamento, conforme previsto no § 2º do artigo 118 da Parte Geral da Resolução CVM 175.
- VII. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- VIII. aplicar no exterior recursos captados no País;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe Única quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - a) a Classe Única e a Administradora, Gestora ou consultor especializado;
 - b) a Classe Única e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe Única;
 - c) a Classe Única e o representante de cotistas; e
 - d) a Classe Única e o empreendedor.
- X. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única, nos termos da legislação vigente;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



- 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; e
- XIII. realizar operações com derivativos.

B.10.1. A Classe Única poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

B.11. Renúncia, Destituição ou Substituição da Administradora ou da Gestora

B.11.1. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

B.11.1.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

B.11.1.2. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia Geral de Cotistas a cotistas que detenham cotas representativas de, ao menos, 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido total do Fundo.

B.11.1.3. No caso de renúncia, a Gestora ou a Administradora devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

B.11.1.4. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado acima, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.11.1.5. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item B.10.1.2 acima. Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.11.1.6. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora ou Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

B.11.1.7. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. É facultado aos cotistas que detenham, ao menos, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. Nos casos de substituição da Administradora, será observado o que dispõem os artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

B.11.1.8. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova Administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única.

B.11.1.8.1. É facultado aos cotistas que detenham, ao menos, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

B.11.1.8.2. Aplica-se o disposto no item B.11.1.8, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe Única de cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

B.11.1.8.3. Se a Assembleia Geral 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 deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

B.11.1.8.4. Nas hipóteses referidas no item B.11.1.8, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

B.11.1.9. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



Classe não constitui transferência de propriedade.

B.11.1.10. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

B.11.1.11. Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição da Administradora, a Administradora receberá a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

C. PRAZO DE DURAÇÃO

C.1. **Prazo de Duração.** O Fundo terá prazo de duração de 4 (quatro) anos contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo ("Prazo Inicial de Duração do Fundo"), sendo que este prazo poderá ser estendido por, no máximo, 1 (um) ano adicional caso ainda haja Ativos pendentes de venda após o encerramento do Prazo Inicial de Duração do Fundo e conforme deliberação e aprovação específica neste sentido em Assembleia de Cotistas ("Prazo de Duração do Fundo").

D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

D.1. **Exercício Social.** O exercício social do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

D.2. **Demonstrações Financeiras.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente.

D.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo, conforme regulamentação vigente.

D.3. **Escrituração Contábil.** O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

**ANEXO I**

| |
|--|
| CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL –
RESPONSABILIDADE LIMITADA |
|--|

1. CLASSE ÚNICA

1.1. **Público-Alvo.** A Classe Única tem como público-alvo Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

1.2. **Responsabilidade Limitada.** A responsabilidade dos cotistas está limitada ao valor por eles subscrito.

1.2.1. **Verificação de Patrimônio Negativo.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

- I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única e/ou do Fundo;
- II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e
- IV. condenação do Fundo e/ou da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

1.2.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

1.2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe Única.

1.3. **Regime da Classe.** A Classe Única é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

1.4. **Prazo de Duração da Classe.** A Classe Única terá o mesmo prazo de duração do Fundo, isto é, 4 (quatro) anos contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo

**Anexo I ao Regulamento**

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

(“Prazo Inicial de Duração da Classe”), observado o disposto no item 1.4.1 abaixo, sendo que este prazo poderá ser estendido por, no máximo, 1 (um) ano adicional caso ainda haja Ativos pendentes de venda após o encerramento do Prazo Inicial de Duração da Classe e conforme deliberação e aprovação específica neste sentido em Assembleia de Cotistas (“Prazo de Duração da Classe”).

1.4.1. O Prazo de Duração da Classe será dividido em período de investimento e período de desinvestimento, sendo certo que o período de investimento durará até o término do 2º (segundo) ano do Prazo Inicial de Duração da Classe (“Período de Investimento”) e o prazo remanescente do Prazo de Duração da Classe, observado o previsto na Cláusula 1.4. acima, será o período de desinvestimento (“Período de Desinvestimento”), sendo vedado, neste período, a aprovação de novos investimentos, sem prejuízo da possibilidade de realização de investimentos decorrentes de obrigações já assumidas pela Classe e já comunicadas aos cotistas.

1.5. **Categoria.** Nos termos do inciso artigo VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175, a Classe Única é classificada como fundo de investimento imobiliário.

1.6. **Forma.** As cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

1.7. **Benchmark.** A Classe Única não tem rentabilidade alvo.

1.8. **Direito de Voto.** Cada cota da Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

1.9. **Direitos do Cotista.** O titular de cotas da Classe Única:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis integrantes carteira da Classe Única, do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

1.10. **Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos.** Todas as cotas da Classe Única garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

1.11. **Distribuição, Negociação e Custódia das Cotas da Classe Única.** As cotas da Classe serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.



Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

2.1. **Objetivo.** A Classe Única tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no médio prazo, visando o ganho de capital, por meio de aquisição, durante o Período de Investimento, de unidades residenciais preferencialmente de baixa renda localizadas no Estado de São Paulo (“Ativos-Alvo” ou “Imóveis”), adquiridas de incorporadores (“Incorporador(es)”), para posterior alienação, durante o Período de Desinvestimento (“Operações Imobiliárias”).

2.1.1 A Classe Única poderá, ainda, investir nos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, “Ativos”):

- I. letras hipotecárias (“LH”);
- II. letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- III. letras imobiliárias garantidas (“LIG”);
- IV. quaisquer outros ativos que venham a ser permitidos pela legislação aplicável.

2.2. Para todos os fins, durante todo o Prazo de Duração da Classe, (a) o investimento nas Operações Imobiliárias deverá representar, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido da Classe; e (b) o investimento em Outros Ativos deverá representar, no máximo, 1/3 (um terço) do patrimônio líquido da Classe.

2.3. **Gestão de Liquidez.** A parcela do patrimônio da Classe Única que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos previstos no item 2.1 acima, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e da Classe Única, a exclusivo critério da Gestora (“Ativos de Liquidez”).

2.3.1. A Classe Única poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez referidos no item acima para atender suas necessidades de liquidez.

2.3.2. Os recursos da Classe Única serão aplicados pela Administradora e/ou pela Gestora, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao Cotista remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio da remuneração advinda da exploração ou da negociação dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos que compõem o patrimônio da Classe Única.

2.4. **Poderes.** A Administradora e a Gestora, conforme o caso, poderão, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



Classe Única:

- I. contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer prestadores de serviços e demais contrapartes relacionadas aos ativos que venham a integrar o patrimônio da Classe Única;
- II. adquirir ou alienar Ativos, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que, caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas, na forma do Regulamento.

III.

2.4.1. Os Ativos poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe Única, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe Única e de seus cotistas.

2.4.2.

2.4.3. Observado o disposto no item 2.7 abaixo, não há limite percentual máximo para a aquisição de um único Ativo pelo Classe Única ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos, observada a Política de Investimento do Fundo e da Classe Única.

2.5. **Cessão de Créditos e Securitização.** A Administradora (mediante recomendação da Gestora) ou a Gestora, conforme o caso, poderá ceder e transferir a terceiros os créditos decorrentes das operações com os Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

2.6. **Alteração da Política de Investimentos.** O objeto da Classe Única e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

2.7. **Limites de Aplicação por Emissor e por Ativo.** Caso os investimentos da Classe Única em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2.7.1. Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pela Gestora, na implantação da política de investimento descrita no Anexo I, os investimentos



Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

da Classe Única, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a Gestora ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

3. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES

3.1. Distribuição de Resultados. A Classe Única 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 ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento do Fundo.

3.1.1. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente, ou dia próximo dia útil, ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

3.1.2. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

3.1.3. Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

3.1.4. O percentual mínimo a que se refere o item 3.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

3.1.5. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

3.1.6. A Administradora poderá, ainda, formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

3.2. Amortizações. A Administradora promoverá, mediante recomendação da



Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

Consultoria Imobiliária, amortizações parciais ou a amortização total das cotas de Classe Única, a qualquer momento durante o Prazo de Duração da Classe, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

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

3.2.2. Ao final do Prazo de Duração da Classe ou quando da liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe Única, em caso de decisão da Assembleia Especial de Cotistas, todas as cotas da Classe Única deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no item 8 abaixo.

3.2.3. Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe Única deverão abranger todas as cotas da Classe Única, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto no Regulamento.

4. EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA

4.1. **Patrimônio da Classe Única.** O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Anexo I e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única.

4.1.1. O patrimônio inicial da Classe Única será formado pelas cotas representativas da Primeira Emissão da Classe Única, nos termos do Suplemento da Primeira Emissão, anexo ao presente Regulamento, o qual será atualizado a cada nova emissão de cotas da Classe Única sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Especial de Cotistas.

4.2. **Distribuição Parcial.** Poderá ser admitida a distribuição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe Única, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, se aplicável, observada a regulamentação aplicável.

4.3. **Integralização.** As cotas da Classe Única de cada emissão serão integralizadas à vista ou mediante Chamadas de Capital (conforme definidas abaixo), em moeda corrente nacional, nos termos do documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.



Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

4.4. Direito de Preferência no Mercado Secundário. Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item, observadas as restrições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

4.4.1. A aquisição das cotas da Classe Única 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 de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

4.5. Chamadas de capital. A Gestora poderá, mediante recomendação da Consultoria Imobiliária, realizar chamadas de capital, ou seja, comunicar os cotistas sobre tal fato, solicitando o aporte de recursos na Classe mediante a integralização parcial ou total das cotas subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos compromissos de investimento, a fim de arcar com os custos de tributos, taxas, emolumentos e quaisquer outros custos que o Fundo possa vir a ter no futuro ("Chamada de Capital").

4.5.1. As Chamadas de Capital para a realização de investimentos serão realizadas a qualquer momento durante o Prazo de Duração da Classe e estarão limitadas ao valor do capital subscrito por cada cotista.

4.5.2. Ao receberem uma Chamada de Capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas cotas no prazo previsto na referida Chamada de Capital, o qual não poderá ser inferior a 2 (dois) Dias Úteis e superior a 15 (quinze) Dias Úteis, contados do recebimento da Chamada de Capital, conforme solicitado pela Gestora e de acordo com o disposto nos respectivos compromissos de investimento.

4.6. Restrições aos cotistas. Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas da Classe Única por um único cotista, observado o disposto nos itens 4.7 e 4.8 abaixo.

4.7. Critérios de Isenção para o Fundo e para a Classe Única. Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779"), o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única.

4.7.1. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

4.8. Critérios de Isenção para cotistas Pessoa Física. Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa-física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na



Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

hipótese de a Classe Única, cumulativamente (i) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) possuir número igual ou superior a 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, para que o Cotista pessoa física goze de isenção, não poderá: (i) possuir participação em cotas da Classe Única em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas pela Classe Única, ou, ainda, que seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo ou pela Classe Única no período, não terá direito à isenção do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos pela Classe Única; e (ii) não ser titular de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe Única em conjunto com outros cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única.

4.9. **Ausência de Garantia de Isenção.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter a Classe Única e o Fundo com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa-física, mas a Administradora manterá as cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Anexo I. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar a Classe Única e o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, a Classe Única ou aos seus cotistas.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE

5.1. **Taxa de Administração.** Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, a Classe pagará à Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE” e “Taxa de Administração”, respectivamente).

5.2. **Taxa de Gestão.** Pela prestação dos serviços de gestão da carteira da Classe, a Classe pagará à Gestora uma taxa de gestão equivalente a R\$ 1.000,00 (hum mil reais) (“Taxa de Gestão”).

5.3. **Taxa de Consultoria Imobiliária.** Pela prestação dos serviços consultoria, a Classe pagará à Consultoria Imobiliária uma taxa de consultoria equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido da Classe (“Taxa de Consultoria Imobiliária”).

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



5.4. As remunerações previstas nos itens 5.1, 5.2 e 5.3 acima devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias úteis por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

5.5. **Taxa de Performance.** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 5.3 acima, a Consultoria Imobiliária fará jus a uma taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do **Valor Positivo Apurado** na forma da fórmula constante deste item, observado que tal valor corresponderá ao excedente entre as distribuições realizadas pela Classe aos cotistas e os aportes de capital realizados pelos cotistas, ambos ajustados pela **Taxa de Rentabilidade Mínima** aplicável, equivalente ao que for maior entre: (i) a variação do CDI acrescida de 1% (um por cento) ao ano; e (ii) 12% (doze por cento) ao ano ("Taxa de Performance"), entre a data das referidas distribuições e os referidos aportes até a data da de cálculo da Taxa de Performance,

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% \times \text{Valor Positivo Apurado}$$

Onde:

Valor Positivo Apurado = Distribuições Ajustadas – Aportes Ajustados

Distribuições Ajustadas = somatório de $[\text{Dist}(m) \times (1 + \text{Taxa de Rentabilidade Mínima}(m))]$

Dist (m) = toda e qualquer distribuição realizada durante determinado mês (m), incluindo dividendos, amortizações ou qualquer outro valor distribuído pelo Fundo aos cotistas

Aportes Ajustados = somatório de $[\text{Aporte}(m) \times (1 + \text{Taxa de Rentabilidade Mínima}(m))]$

Aporte (m) = toda e qualquer integralização de capital realizada pelos cotistas no mês (m)

Taxa de Rentabilidade Mínima = maior entre: (i) CDI no período acrescido de 1% ao ano; e (ii) 12% ao ano (equivalente a 0,94888% ao mês)

5.5.1. A Taxa de Performance será apurada mensalmente, na forma da fórmula constante do item 5.5, e somente será devida caso o valor apurado seja positivo, hipótese em que será provisionada no próprio mês de cálculo, podendo tal provisão impactar o resultado distribuível no período, o patrimônio líquido da Classe e eventuais distribuições ou amortizações aos cotistas.

5.5.2. A Taxa de Performance será calculada após a dedução de todas as despesas da Classe inclusive da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão.

5.5.3. Para fins de cálculo da Taxa de Performance, deverão ser consideradas as Taxas de Performance eventualmente provisionadas ou pagas em períodos anteriores, de modo que a Taxa de Performance incidirá apenas sobre o valor positivo adicional apurado em cada período.

5.5.4. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe Única, inclusive da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, podendo incluir na base do



Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

5.6. **Outras Taxas.** Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas, taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pelo patrimônio da Classe Única, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas. Não haverá taxa de saída.

5.7. **Encargos.** São considerados encargos do Fundo e da Classe Única as despesas previstas no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e no artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Considerando que o Fundo possui uma única classe, a referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas novas classes de cotas, deverão ser indicadas as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

5.8. **Doação.** A Gestora e a Administradora poderão realizar doações, por mera liberalidade, relativa à parcela da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão destinada a entidades sem fins lucrativos, nos termos da regulamentação vigente.

6. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

6.1. **Competência.** A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas"), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas da Classe Única serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e, em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, simplesmente "Assembleia de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

6.1.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis;
- II. a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- III. destituição da Consultoria Imobiliária;
- IV. emissão de novas cotas;
- V. aquisição de Ativos que não estejam contemplados na Política de Investimentos;
- VI. alteração da Política de Investimentos;

**Anexo I ao Regulamento**

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

- VII. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;
- VIII. a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- IX. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- X. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;
- XI. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- XII. 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 sua atividade;
- XIII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;
- XIV. aprovar ou alterar as condições nas quais o Fundo poderá prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única;
- XV. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- XVI. salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas da Classe Única são admitidas à negociação;
- XVII. constituição de ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, além daqueles pré-existentes quando da aquisição dos Imóveis, para garantir obrigações assumidas pela Classe Única, nos termos da legislação vigente.

6.2. **Assembleia Ordinária.** Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe Única, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os Cotistas, dispensarem referido prazo.



Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

6.2.1. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

6.3. **Convocação.** A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim.

6.3.1. A convocação da Assembleia de Cotistas deve 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 de Cotistas.

6.3.2. Compete a Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

6.3.3. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe Única ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

6.3.4. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas devem ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

6.3.5. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado para a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

6.3.5.1. O pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

6.3.5.2. O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

6.3.6. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham solicitado a inclusão de

**Anexo I ao Regulamento**

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 6.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 6.3.5, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

6.3.7. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

6.3.8. Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

6.3.9. O Regulamento e o presente Anexo I poderão ser alterados, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos cotistas, 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 e da Classe Única 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 da Administradora 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 da taxa devida a prestador de serviços.

6.3.10. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

6.3.11. Para as hipóteses em que seja necessário o “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, poderão ser utilizados quaisquer meios ou canais, sejam físicos ou eletrônicos, conforme especificados no respectivo aviso, comunicado ou convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas, a qual será armazenada pela Administradora.



Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

6.4. **Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas.

6.4.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

6.4.2. Para fins do disposto neste artigo e nas demais disposições do Regulamento e deste Anexo I, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

6.5. **Instalação.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

6.6. **Deliberação.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

6.6.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, VII, VIII, XI, XIII e XV do item 6.1.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

6.6.2. Nos termos do artigo 11, §2º, inciso I do Anexo III da Resolução CVM 175, os Cotistas que detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pela Classe Única, terão seu direito de voto limitado a 20% (vinte por cento), nas deliberações sobre às matérias previstas nos incisos II (aplicável somente à destituição da Gestora), III, e VII do item 6.1.1 acima, para a destituição da Consultoria Imobiliária e a aprovação das referidas matérias será sempre aplicado o maior quórum permitido pela legislação vigente.

6.6.3. Os percentuais acima indicados deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

6.6.4. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada



Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

6.6.5. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

6.6.6. Para fins do disposto acima e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias e procedimentos de consulta formal.

6.6.7. Os cotistas também poderão votar nas assembleias por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação da respectiva assembleia, respeitada a regulamentação vigente.

6.6.8. Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas ou na Assembleia Especial de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

6.6.9. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe Única.

6.6.10. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- I. o prestador de serviço, essencial ou não;
- II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe Única ou subclasse(s) no que se refere à matéria em votação; e
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

6.6.11. Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos cotistas da Classe Única forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; 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 parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



alterada, conforme o artigo 19 da Resolução CVM 175.

6.7. Conflito de Interesses. Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo ou a Classe Única e a Administradora ou a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

6.7.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e
- V. a aquisição pela Classe de valores mobiliários de emissão da Administradora e/ou Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

6.7.2. Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora ou da Gestora ou da Consultoria Imobiliária, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora ou da Consultoria Imobiliária, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora ou da Consultoria Imobiliária, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**Anexo I ao Regulamento**

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

6.7.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a Administradora ou à Gestora ou à Consultoria Imobiliária.

6.8. **Pedido de Procuração.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os cotistas.

6.8.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pela Classe Única solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe Única, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

6.8.2. A Administradora, caso receba a solicitação de que trata o item acima deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

6.8.3. Nas hipóteses previstas no item 6.8.1, a Administradora pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

6.8.4. É vedado à Administradora:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

6.8.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora



Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

em nome de cotistas serão arcados pela classe afetada.

7. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

7.1. Representante de cotistas. A Assembleia de Cotistas da Classe Única poderá eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

7.1.1. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

7.1.2. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única, permitida a reeleição.

7.1.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

7.1.4. Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista da Classe Única;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora ou Gestora, controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única, ou prestar-lhe serviço 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 a Classe Única; 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

**Anexo I ao Regulamento**

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

7.1.5. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora, à Gestora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

7.1.6. As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

8. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA

8.1. **Liquidação.** Até o final do Prazo de Duração do Fundo e do Prazo de Duração da Classe, a liquidação da Classe Única será realizada de acordo com as propostas de desinvestimento elaboradas pela Gestora e aprovadas pela Administradora, observados quaisquer dos procedimentos descritos a seguir e sempre levando em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os cotistas:

- (i) venda dos ativos em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caso tais ativos sejam admitidos à negociação nesses mercados; ou
- (ii) venda dos ativos que não sejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado por meio de negociações privadas; ou
- (iii) na impossibilidade de utilização dos procedimentos descritos acima, entrega dos ativos aos cotistas, mediante observância do disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável, a ser realizada fora do ambiente B3.

8.1.1. Em qualquer caso, a liquidação dos investimentos da Classe Única será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e a Classe Única.

8.1.2. O Fundo e/ou a Classe Única poderão ser liquidados antes do Prazo de Duração na ocorrência das seguintes situações:

- (i) caso todos os Ativos-Alvo tenham sido alienados antes do prazo de encerramento da Classe Única; e/ou
- (ii) mediante deliberação da Assembleia de Cotistas; e/ou
- (iii) nos demais casos previstos neste Anexo I, no Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.2. **Procedimento de Liquidação.** Após o pagamento de todos os passivos, custos,



Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

despesas e encargos devidos pelo Fundo/ou pela Classe Única, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia de Cotistas.

8.2.1. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número das cotas emitidas pela Classe Única.

8.2.2. Caso não seja possível a liquidação do Fundo e/ou da Classe com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo e/ou da Classe Única, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira de ativos da Classe Única, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

8.2.3. Na hipótese de a Assembleia de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe Única, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo e a Classe Única perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) a Administradora deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição da Administradora do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

8.2.4. Nas hipóteses de liquidação do Fundo e/ou da Classe Única, o auditor independente deverá emitir relatório 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 e/ou da Classe Única.

8.2.5. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo e/ou da Classe Única 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.



Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

8.3. **Encerramento.** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo e da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de cotas. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo e/ou a Classe Única figure(m) como acusado(s) em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

9.1. **Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo e a Classe Única devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

9.1.1. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

9.1.2. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

9.1.3. Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. **Dias Úteis.** Entende-se por dia útil qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

10.2. **Política de Voto.** O direito de voto do Fundo e/ou da Classe Única em assembleias dos ativos investidos pelo Fundo e/ou pela Classe Única será exercido pela Gestora, ou por representante legalmente constituído, conforme política disponível para consulta no *website* da Gestora: <https://www.apexgroup.com/apex-brazil/>.

10.3. **Foro.** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, 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.

* * * * *

Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada


SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA

A primeira emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe” ou “Classe Única”), classe única de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), realizada nos termos do Regulamento e do Anexo I da Classe, terá as seguintes características:

| | |
|--|--|
| Quantidade de Cotas: | Serão emitidas até 2.000.000 (dois milhões) de cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). |
| Valor da Cota: | O preço de emissão das cotas será de R\$ 10,00 (dez reais), que será corrigido pela variação do patrimônio da Classe Única até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização (“ <u>Valor da Cota</u> ”). |
| Volume Total da Oferta: | O valor total da emissão será de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“ <u>Volume Total da Oferta</u> ”). |
| Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: | Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo (“ <u>Distribuição Parcial</u> ”), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 800.000 (oitocentas mil) cotas, totalizando o montante de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) (“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”). O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pela Administradora, de anúncio de encerramento, nos termos da Resolução CVM 160. |
| Investimento Mínimo | Não haverá aplicação mínima por investidor. |
| Número de Séries: | Única. |
| Classe de Cotas: | Única. |
| Forma de Distribuição: | Oferta sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e seu Anexo Normativo III, e demais leis e regulamentações aplicáveis. |
| Forma de Integralização: | As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, no ato da subscrição das cotas. |
| Tipo de Distribuição: | Primária. |

**Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única**

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

| | |
|------------------------------|---|
| Período de Colocação: | As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do anúncio de início da oferta, nos termos do Resolução CVM 160 e encerra-se com a disponibilização do anúncio de encerramento da oferta. |
| Público-Alvo | A oferta será destinada a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada. |

Os termos iniciados em letra maiúscula não expressamente definidos neste suplemento terão os significados que lhe são atribuídos no Regulamento e/ou no Anexo I.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05410-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados (“Administradora” ou “Gestora”), na qualidade de administradora e gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 65.923.811/0001-00 (“Fundo”),

CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 25 de março de 2026, a Administradora e a Gestora celebraram o “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada*” (“Instrumento de Constituição”), por meio do qual, dentre outras matérias, foram aprovados: **(a)** a constituição do Fundo e da classe única de cotas do Fundo (“Classe Única” ou “Classe”); **(b)** o regulamento do Fundo (“Regulamento”), incluindo o anexo descritivo da Classe (“Anexo Descritivo”); e **(c)** os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de até 2.000.000 (dois milhões) de cotas da Classe (“Cotas”), com valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais), totalizando o montante de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Primeira Emissão”), as quais serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e destinada exclusivamente a investidores qualificados (“Oferta”);
- (ii) até o momento, não foram subscritas Cotas do Fundo, não havendo necessidade de deliberação das matérias constantes do presente instrumento em Assembleia Geral de Cotistas;

RESOLVE:

1. Rerratificar o suplemento da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única constante do Anexo A ao Instrumento de Constituição, de modo que este passará a vigorar na forma do **Anexo A** ao presente instrumento.
2. Aprovar a alteração do item B.3 da parte geral do Regulamento e do item 1.11 do Anexo I ao Regulamento, de modo que estes passarão a vigorar com a seguinte redação:

Parte Geral do Regulamento

“B.3. **Consultoria Imobiliária.** Nos termos do artigo 27, inciso II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a Administradora contratará, em nome e às expensas do Fundo e da Classe, de acordo com o pertinente instrumento, a **RIVIERA REAL ESTATE GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Fábria, nº 138, Apto 83C, Vila Romana, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05051-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.439.546/0001-55 (“Consultoria Imobiliária”). A Consultoria Imobiliária prestará serviços de consultoria imobiliária, com a finalidade de subsidiar e apoiar a Administradora e a Gestora nas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvo (conforme abaixo definidos).”

Anexo Descritivo ao Regulamento

“1.11. **Negociação das Cotas Classe Única.** As Cotas da Classe emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.”

3. Rerratificar o suplemento da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única anexo ao Regulamento, de modo que este passará a vigorar na forma do **Anexo B** ao presente instrumento.

4. Aprovar a consolidação do Regulamento do Fundo, a fim de refletir as alterações mencionadas nos itens 2 e 3 acima, de modo que o Regulamento passará a vigorar na forma do **Anexo B** ao presente instrumento.

A presente deliberação poderá ser assinada por meio do processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, sendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático reconhecida como válida e plenamente eficaz. A formalização da presente deliberação é dispensada da presença de testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (Código de Processo Civil).

E, por estarem assim justas e contratadas, a Administradora e a Gestora assinam digitalmente o presente instrumento, para todos os fins de direito.

São Paulo, 31 de março de 2026.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante da página intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial - Responsabilidade Limitada”, datado de 31 de março de 2026.)

Assinado por:

Ana Carolina Ferracini Coutinho Moura

EA8F4B7E386A4A5...

Assinado por:

CAROLINA BELLEZE VIANA RODRIGUES

1CB87632A8024F0...

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de Administradora e Gestora

Rubrica

ID

Isabel Damião

ANEXO A

SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA

SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA

A 1ª (primeira) emissão de Cotas da **CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe” ou “Classe Única”), classe única de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), realizada nos termos do Regulamento e do Anexo Descritivo da Classe, terá as seguintes características e serão objeto da Oferta:

- a) **Rito:** a Primeira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”);
- b) **Público-Alvo:** investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
- c) **Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Primeira Emissão serão aplicados, pela Classe Única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo I ao Regulamento, e destinados à constituição e funcionamento do Fundo;
- d) **Coordenador Líder e regime de distribuição das Cotas:** a distribuição primária das Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05410-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Coordenador Líder”);
- e) **Montante Total da Oferta:** até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Montante Total da Oferta”), podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definida abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo). O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pela Administradora, de anúncio de encerramento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160;

- f) **Quantidade de Cotas:** serão emitidas até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definida abaixo);
- g) **Preço de Emissão:** o preço unitário de emissão das Cotas será de R\$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão");
- h) **Preço de Subscrição:** R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, o qual corresponde ao Preço de Emissão ("Preço de Subscrição");
- i) **Custo Unitário de Distribuição:** os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo, de modo que não haverá cobrança de taxa de distribuição primária e/ou custo unitário de distribuição;
- j) **Período de colocação:** a subscrição das Cotas objeto da Primeira Emissão deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;
- k) **Preço e Forma de Integralização:** as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, da seguinte forma: **(i) 95% (noventa e cinco por cento) das Cotas subscritas por cada investidor serão integralizadas à vista**, na data de liquidação da Oferta, pelo Preço de Subscrição; e **(ii) 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas por cada investidor serão integralizadas mediante Chamadas de Capital**, nos termos do Regulamento, pelo Preço de Subscrição atualizado pela variação do patrimônio da Classe Única até o dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização. A integralização ocorrerá junto ao respectivo agente de custódia e/ou à Administradora, na qualidade de escriturador das Cotas;
- l) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial da Oferta, desde que observado o montante mínimo de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), correspondente a 800.000 (oitocentas mil) Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial"). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização das Cotas, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de cancelamento da Oferta pela Administradora. Na hipótese de Distribuição Parcial e atingido o Montante Mínimo da Oferta, o saldo das Cotas não colocadas será cancelado pela Administradora;

- m) **Lote Adicional:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional das Cotas;
- n) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar das Cotas;
- o) **Investimento Mínimo por Investidor:** não será estabelecida quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor;
- p) **Prospecto:** necessário, nos termos do art. 9º da Resolução CVM 160;
- q) **Lâmina:** necessária, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160;
- r) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo a realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão e/ou do Preço de Subscrição, respeitados os parâmetros ora aprovados.

Os termos iniciados em letra maiúscula não expressamente definidos neste suplemento terão os significados que lhe são atribuídos no Regulamento.

ANEXO B

REGULAMENTO DO FUNDO

(O Regulamento segue nas páginas seguintes.)

(Restante da página intencionalmente deixado em branco.)



**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

São Paulo, 31 de março de 2026.

ÍNDICE

| | |
|---|------------|
| PARTE GERAL..... | 1 |
| A. O FUNDO | 1 |
| B. PRESTADORES DE SERVIÇOS | 1 |
| C. PRAZO DE DURAÇÃO | 13 |
| D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS..... | 13 |
| ANEXO I..... | 144 |
| CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA..... | 144 |
| 1. CLASSE ÚNICA | 144 |
| 2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS | 16 |
| 3. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES | 18 |
| 4. EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA..... | 19 |
| 5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE..... | 21 |
| 6. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS | 23 |
| 7. REPRESENTANTE DOS COTISTAS | 30 |
| 8. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA..... | 31 |
| 9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES..... | 33 |
| 10. DISPOSIÇÕES GERAIS..... | 34 |
| SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA | 35 |

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

**PARTE GERAL****A. O FUNDO**

A.1. **Base Legal.** O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), pela Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), por este regulamento, incluindo a parte geral e seu anexo (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A.2. **Classes e Subclasses.** O Fundo é composto por uma única classe de cotas (“Classe Única” ou “Classe”), não possuindo subclasses. A Classe Única será regida pela parte geral deste Regulamento e por seu Anexo I (“Anexo I”).

A.2.1. Durante o Prazo de Duração (conforme definido abaixo), o Fundo poderá constituir diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 175, por ato conjunto da Administradora e da Gestora.

B. PRESTADORES DE SERVIÇOS

B.1. **Administradora.** O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05410-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, e responsável pela administração do Fundo (“Administradora”).

B.2. **Gestora.** A gestão da carteira de ativos do Fundo e da Classe Única será realizada pela Administradora (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”).

B.3. **Consultoria Imobiliária.** Nos termos do artigo 27, inciso II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a Administradora contratará, em nome e às expensas do Fundo e da Classe, de acordo com o pertinente instrumento, a **RIVIERA REAL ESTATE GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Fábria, nº 138, Apto 83C, Vila Romana, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05051-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.439.546/0001-55 (“Consultoria Imobiliária”). A Consultoria Imobiliária prestará serviços de consultoria imobiliária, com a finalidade de subsidiar e apoiar a Administradora e a Gestora nas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvo (conforme abaixo definidos).

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



B.4. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.

B.4.1. Perante a CVM. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

B.4.2. Perante os cotistas. Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas do Fundo, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

B.4.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo e/ou a Classe Única venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

B.4.3. Entre os Prestadores de Serviços. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe Única, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo, a Classe Única ou a CVM.

B.4.4. Responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora e à Gestora praticarem os atos necessários à administração e à gestão do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; (e) serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (f) distribuidor; (g) consultor especializado; (h) administradora de imóveis; (i) formador de mercado; e, eventualmente, (j) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única.

B.4.4.1. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição primária de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



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

IV. formador de mercado para as cotas da Classe Única.

B.4.4.2. Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

B.4.4.3. A contratação da Administradora, da Gestora, quando aplicável, ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, nos termos da regulamentação em vigor.

B.4.5. Responsabilidades da Gestora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única, caso necessário, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única.

B.4.6. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços. Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço.

B.4.6.1. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo, a Classe e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo e/ou pela Classe, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo, à Classe e/ou aos cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei e/ou das normas editadas pela CVM.

B.4.7. Ausência de Garantia. Os investimentos no Fundo e/ou na Classe Única não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



B.5. Poderes da Administradora. A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo e da Classe, adquirir, alienar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo e/ou à Classe; transigir; representar o Fundo e a Classe Única em juízo e fora dele; solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas da Classe Única ou a alteração do mercado organizado utilizado, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável.

B.5.1. A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668.

B.5.2. A Administradora 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, à Classe e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

B.5.3. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

B.6. Obrigações da Administradora. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, conforme proposta da Gestora e da Consultoria Imobiliária, de acordo com os prazos e a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo da Administradora;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



- c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo ou da Classe Única;
 - b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;
- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;
- V. custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;
- VI. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que compõe a carteira da Classe Única;
- VII. observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo e da Classe Única, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável;
- VIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo e da Classe Única, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



- X. administrar os recursos da Classe Única de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- XI. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e
- XII. transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administradora.

B.7. Poderes da Gestora. A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo e da Classe Única, todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

B.8. Obrigações da Gestora. Caberá à Gestora:

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme limites e regras previstos na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, os Ativos-Alvo (exceto em relação aos Outros Ativos) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento da Classe Única;
- II. propor à Administradora, juntamente com a Consultoria Imobiliária, a aquisição e alienação dos Imóveis que comporão a carteira do Fundo, observado que a aquisição de Imóveis deverá ser realizada com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis, contratada às expensas do Fundo;
- III. acompanhar as negociações relacionadas à exploração dos Imóveis, tais como, contratos de locação, arrendamento, compra e venda, constituição e alienação de direito real de superfície, constituição de garantias, dentre outros, observada a discricionariedade da Administradora;
- IV. analisar os Ativos-Alvo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo e da Classe, e proposição de alienação ou aquisição à Administradora dos Ativos-Alvo enquadrados na política de investimento e que a Gestora entenda atender os melhores interesses do Fundo, da Classe e dos cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- V. recomendar, quando aplicável, à Administradora, a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe Única;
- VI. monitorar o desempenho da Classe Única, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio e da carteira de ativos da Classe, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- VII. acompanhar as assembleias dos Ativos em que o Fundo e/ou a Classe vierem a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias e exercer seu direito de voto;
- VIII. orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo e da Classe, observado o disposto nesse Regulamento;
- IX. elaborar relatórios de investimentos realizados pela Classe Única em Ativos-Alvo e ativos financeiros;
- X. recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe, com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- XI. indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe;
- XII. exercer e diligenciar, em nome do Fundo e da Classe, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos que vierem a compor a carteira do Fundo e da Classe;
- XIII. elaborar relatórios periódicos das atividades da Classe Única, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;
- XIV. transferir ao Fundo e/ou à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de ativos do Fundo ou da Classe;

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



- XV. contratar e manter contratados os prestadores de serviço necessários para a administração dos Ativos;
- XVI. efetuar a análise cadastral dos Incorporadores das Operações Imobiliárias e dos Imóveis, sendo responsável pela validação de Know Your Client em atenção a legislação anticorrupção;
- XVII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente; e
- XVIII. conforme orientações da consultora imobiliária, determinar à Administradora a realização de chamada de capital para integralização, nos termos deste Regulamento e do respectivo Suplemento, bem como estabelecer os prazos para realização dos investimentos após a integralização das cotas.

B.8.1. A Gestora ao negociar os Ativos da carteira de ativos da Classe Única e firmar contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, deverá encaminhar cópia dos documentos à Administradora em até 5 (cinco) dias úteis.

B.8.2. Além das obrigações acima elencadas, adicionalmente, a Gestora deverá: (i) informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ela contratado; (ii) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas; (iii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe; (iv) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital; (v) observar as disposições constantes deste Regulamento; e (vi) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

B.8.2.1. A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira de ativos e concentração de risco definidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175 quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

B.8.2.2. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) dias úteis consecutivos, ao final desse prazo a Gestora deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento. A Gestora deve informar à CVM o reenquadramento da carteira de ativos, tão logo ocorrido.

B.9. **Obrigações da Consultoria Imobiliária.** A Administradora, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, contratará a Consultoria Imobiliária para que preste, sem prejuízo de outras atividades definidas no escopo do Contrato de Prestação de Serviços

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



a ser firmado entre a Classe e a Consultoria Imobiliária, os seguintes serviços:

- I. suporte e subsídio à Administradora e à Gestora em suas atividades de originação e prospecção de oportunidades de investimento em Ativos-Alvo pelo Fundo, inclusive mediante utilização de tecnologia proprietária;
- II. análise, seleção, acompanhamento e avaliação, juntamente com a Gestora, dos Ativos-Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe;
- III. administração da comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- IV. suporte à assessoria administrativa e jurídica à Administradora e à Gestora no adimplemento dos contratos e gestão de cobrança de venda, conforme aplicável;
- V. efetuar a prospecção de potenciais Incorporadores das Operações Imobiliárias;
- VI. verificar e arquivar a análise cadastral dos Incorporadores das Operações Imobiliárias e dos Imóveis, com a respectiva validação de Know Your Client em atenção a legislação anticorrupção, conforme realizada e compartilhada pela Gestora;
- VII. efetuar a análise de potenciais Incorporadores das Operações Imobiliárias e dos Imóveis e apresentá-los à Gestora;
- VIII. dar suporte à empresa de avaliação que irá realizar a avaliação imobiliária dos potenciais Ativos-Alvo;
- IX. prestar, sempre que solicitado, informações sobre os Incorporadores, as Operações Imobiliárias e os Imóveis à Gestora e à Administradora;
- X. suporte na contratação, pela Gestora, de empresa especializada para a realização de vistorias de entrega dos Imóveis (“Vistoriadora”);
- XI. gerenciamento da Vistoriadora na realização de vistorias de entrega dos Imóveis;
- XII. gerenciar empresa que irá efetuar a cobrança judicial e extrajudicial das Operações Imobiliárias; e

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



- XIII. controle e supervisão das atividades inerentes à administração das Operações Imobiliárias do Fundo, fiscalizando as Operações Imobiliárias e os Ativos-Alvo in loco, quando necessário.

B.10. Vedações. É vedado à Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas respectivas funções em relação ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única, utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe Única:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos artigos 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3, da Parte Geral da Resolução CVM 175, no artigo 32, §2º, do Anexo III da Resolução CVM 175 e no item B.10.1 abaixo;
- III. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- IV. garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- V. utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o Fundo estiver autorizado a fazer nos termos deste Regulamento, conforme previsto no § 2º do artigo 118 da Parte Geral da Resolução CVM 175.
- VII. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- VIII. aplicar no exterior recursos captados no País;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe Única quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - a) a Classe Única e a Administradora, Gestora ou consultor especializado;
 - b) a Classe Única e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe Única;
 - c) a Classe Única e o representante de cotistas; e
 - d) a Classe Única e o empreendedor.

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



- X. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única, nos termos da legislação vigente;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- 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; e
- XIII. realizar operações com derivativos.

B.10.1. A Classe Única poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

B.11. Renúncia, Destituição ou Substituição da Administradora ou da Gestora

B.11.1. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

B.11.1.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

B.11.1.2. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia Geral de Cotistas a cotistas que detenham cotas representativas de, ao menos, 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido total do Fundo.

B.11.1.3. No caso de renúncia, a Gestora ou a Administradora devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

B.11.1.4. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado acima, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



B.11.1.5. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item B.10.1.2 acima. Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.11.1.6. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora ou Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

B.11.1.7. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. É facultado aos cotistas que detenham, ao menos, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. Nos casos de substituição da Administradora, será observado o que dispõem os artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

B.11.1.8. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova Administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única.

B.11.1.8.1. É facultado aos cotistas que detenham, ao menos, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

B.11.1.8.2. Aplica-se o disposto no item B.11.1.8, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe Única de cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

B.11.1.8.3. Se a Assembleia Geral 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 deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

B.11.1.8.4. Nas hipóteses referidas no item B.11.1.8, bem como na sujeição da

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

B.11.1.9. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

B.11.1.10. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

B.11.1.11. Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição da Administradora, a Administradora receberá a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

C. PRAZO DE DURAÇÃO

C.1. **Prazo de Duração.** O Fundo terá prazo de duração de 4 (quatro) anos contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo ("Prazo Inicial de Duração do Fundo"), sendo que este prazo poderá ser estendido por, no máximo, 1 (um) ano adicional caso ainda haja Ativos pendentes de venda após o encerramento do Prazo Inicial de Duração do Fundo e conforme deliberação e aprovação específica neste sentido em Assembleia de Cotistas ("Prazo de Duração do Fundo").

D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

D.1. **Exercício Social.** O exercício social do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

D.2. **Demonstrações Financeiras.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente.

D.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo, conforme regulamentação vigente.

D.3. **Escrituração Contábil.** O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



ANEXO I

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. CLASSE ÚNICA

1.1. **Público-Alvo.** A Classe Única tem como público-alvo Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

1.2. **Responsabilidade Limitada.** A responsabilidade dos cotistas está limitada ao valor por eles subscrito.

1.2.1. **Verificação de Patrimônio Negativo.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

- I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única e/ou do Fundo;
- II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e
- IV. condenação do Fundo e/ou da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

1.2.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

1.2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe Única.

1.3. **Regime da Classe.** A Classe Única é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

1.4. **Prazo de Duração da Classe.** A Classe Única terá o mesmo prazo de duração do Fundo, isto é, 4 (quatro) anos contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



(“Prazo Inicial de Duração da Classe”), observado o disposto no item 1.4.1 abaixo, sendo que este prazo poderá ser estendido por, no máximo, 1 (um) ano adicional caso ainda haja Ativos pendentes de venda após o encerramento do Prazo Inicial de Duração da Classe e conforme deliberação e aprovação específica neste sentido em Assembleia de Cotistas (“Prazo de Duração da Classe”).

1.4.1. O Prazo de Duração da Classe será dividido em período de investimento e período de desinvestimento, sendo certo que o período de investimento durará até o término do 2º (segundo) ano do Prazo Inicial de Duração da Classe (“Período de Investimento”) e o prazo remanescente do Prazo de Duração da Classe, observado o previsto na Cláusula 1.4. acima, será o período de desinvestimento (“Período de Desinvestimento”), sendo vedado, neste período, a aprovação de novos investimentos, sem prejuízo da possibilidade de realização de investimentos decorrentes de obrigações já assumidas pela Classe e já comunicadas aos cotistas.

1.5. **Categoria.** Nos termos do inciso artigo VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175, a Classe Única é classificada como fundo de investimento imobiliário.

1.6. **Forma.** As cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

1.7. **Benchmark.** A Classe Única não tem rentabilidade alvo.

1.8. **Direito de Voto.** Cada cota da Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

1.9. **Direitos do Cotista.** O titular de cotas da Classe Única:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis integrantes carteira da Classe Única, do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

1.10. **Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos.** Todas as cotas da Classe Única garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

1.11. **Negociação das Cotas Classe Única.** As Cotas da Classe emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

2.1. **Objetivo.** A Classe Única tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no médio prazo, visando o ganho de capital, por meio de aquisição, durante o Período de Investimento, de unidades residenciais preferencialmente de baixa renda localizadas no Estado de São Paulo (“Ativos-Alvo” ou “Imóveis”), adquiridas de incorporadores (“Incorporador(es)”), para posterior alienação, durante o Período de Desinvestimento (“Operações Imobiliárias”).

2.1.1 A Classe Única poderá, ainda, investir nos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, “Ativos”):

- I. letras hipotecárias (“LH”);
- II. letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- III. letras imobiliárias garantidas (“LIG”);
- IV. quaisquer outros ativos que venham a ser permitidos pela legislação aplicável.

2.2. Para todos os fins, durante todo o Prazo de Duração da Classe, (a) o investimento nas Operações Imobiliárias deverá representar, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido da Classe; e (b) o investimento em Outros Ativos deverá representar, no máximo, 1/3 (um terço) do patrimônio líquido da Classe.

2.3. **Gestão de Liquidez.** A parcela do patrimônio da Classe Única que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos previstos no item 2.1 acima, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e da Classe Única, a exclusivo critério da Gestora (“Ativos de Liquidez”).

2.3.1. A Classe Única poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez referidos no item acima para atender suas necessidades de liquidez.

2.3.2. Os recursos da Classe Única serão aplicados pela Administradora e/ou pela Gestora, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao Cotista remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio da remuneração advinda da exploração ou da negociação dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos que compõem o patrimônio da Classe Única.

2.4. **Poderes.** A Administradora e a Gestora, conforme o caso, poderão, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe Única:

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



- I. contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer prestadores de serviços e demais contrapartes relacionadas aos ativos que venham a integrar o patrimônio da Classe Única;
- II. adquirir ou alienar Ativos, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que, caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas, na forma do Regulamento.

2.4.1. Os Ativos poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe Única, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe Única e de seus cotistas.

2.4.2. Observado o disposto no item 2.7 abaixo, não há limite percentual máximo para a aquisição de um único Ativo pelo Classe Única ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos, observada a Política de Investimento do Fundo e da Classe Única.

2.5. **Cessão de Créditos e Securitização.** A Administradora (mediante recomendação da Gestora) ou a Gestora, conforme o caso, poderá ceder e transferir a terceiros os créditos decorrentes das operações com os Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

2.6. **Alteração da Política de Investimentos.** O objeto da Classe Única e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

2.7. **Limites de Aplicação por Emissor e por Ativo.** Caso os investimentos da Classe Única em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



3. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES

3.1. Distribuição de Resultados. A Classe Única 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 ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento do Fundo.

3.1.1. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente, ou dia próximo dia útil, ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

3.1.2. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

3.1.3. Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

3.1.4. O percentual mínimo a que se refere o item 3.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

3.1.5. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

3.1.6. A Administradora poderá, ainda, formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

3.2. Amortizações. A Administradora promoverá, mediante recomendação da Consultoria Imobiliária, amortizações parciais ou a amortização total das cotas de Classe Única, a qualquer momento durante o Prazo de Duração da Classe, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

3.2.1. A amortização parcial das cotas da Classe Única para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento



Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo e da Classe Única.

3.2.2. Ao final do Prazo de Duração da Classe ou quando da liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe Única, em caso de decisão da Assembleia Especial de Cotistas, todas as cotas da Classe Única deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no item 8 abaixo.

3.2.3. Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe Única deverão abranger todas as cotas da Classe Única, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto no Regulamento.

4. EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA

4.1. **Patrimônio da Classe Única.** O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Anexo I e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única.

4.1.1. O patrimônio inicial da Classe Única será formado pelas cotas representativas da Primeira Emissão da Classe Única, nos termos do Suplemento da Primeira Emissão, anexo ao presente Regulamento, o qual será atualizado a cada nova emissão de cotas da Classe Única sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Especial de Cotistas.

4.2. **Distribuição Parcial.** Poderá ser admitida a distribuição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe Única, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, se aplicável, observada a regulamentação aplicável.

4.3. **Integralização.** As cotas da Classe Única de cada emissão serão integralizadas à vista ou mediante Chamadas de Capital (conforme definidas abaixo), em moeda corrente nacional, nos termos do documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

4.4. **Direito de Preferência no Mercado Secundário.** Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item, observadas as restrições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

4.4.1. A aquisição das cotas da Classe Única 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 de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



4.5. **Chamadas de capital.** A Gestora poderá, mediante recomendação da Consultoria Imobiliária, realizar chamadas de capital, ou seja, comunicar os cotistas sobre tal fato, solicitando o aporte de recursos na Classe mediante a integralização parcial ou total das cotas subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos compromissos de investimento, a fim de arcar com os custos de tributos, taxas, emolumentos e quaisquer outros custos que o Fundo possa vir a ter no futuro ("Chamada de Capital").

4.5.1. As Chamadas de Capital para a realização de investimentos serão realizadas a qualquer momento durante o Prazo de Duração da Classe e estarão limitadas ao valor do capital subscrito por cada cotista.

4.5.2. Ao receberem uma Chamada de Capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas cotas no prazo previsto na referida Chamada de Capital, o qual não poderá ser inferior a 2 (dois) Dias Úteis e superior a 15 (quinze) Dias Úteis, contados do recebimento da Chamada de Capital, conforme solicitado pela Gestora e de acordo com o disposto nos respectivos compromissos de investimento.

4.6. **Restrições aos cotistas.** Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas da Classe Única por um único cotista, observado o disposto nos itens 4.7 e 4.8 abaixo.

4.7. **Critérios de Isenção para o Fundo e para a Classe Única.** Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779"), o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única.

4.7.1. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

4.8. **Critérios de Isenção para cotistas Pessoa Física.** Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa-física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de a Classe Única, cumulativamente (i) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) possuir número igual ou superior a 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, para que o Cotista pessoa física goze de isenção, não poderá: (i) possuir participação em cotas da Classe Única em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas pela Classe Única, ou, ainda, que seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo ou pela Classe Única no período, não terá direito à isenção do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos pela Classe Única; e (ii) não ser titular de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe Única em conjunto com outros cotistas pessoas físicas

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única.

4.9. **Ausência de Garantia de Isenção.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter a Classe Única e o Fundo com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa-física, mas a Administradora manterá as cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Anexo I. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar a Classe Única e o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, a Classe Única ou aos seus cotistas.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE

5.1. **Taxa de Administração.** Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, a Classe pagará à Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE” e “Taxa de Administração”, respectivamente).

5.2. **Taxa de Gestão.** Pela prestação dos serviços de gestão da carteira da Classe, a Classe pagará à Gestora uma taxa de gestão equivalente a R\$ 1.000,00 (hum mil reais) (“Taxa de Gestão”).

5.3. **Taxa de Consultoria Imobiliária.** Pela prestação dos serviços consultoria, a Classe pagará à Consultoria Imobiliária uma taxa de consultoria equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido da Classe (“Taxa de Consultoria Imobiliária”).

5.4. As remunerações previstas nos itens 5.1, 5.2 e 5.3 acima devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias úteis por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

5.5. **Taxa de Performance.** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 5.3 acima, a Consultoria Imobiliária fará jus a uma taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do **Valor Positivo Apurado** na forma da fórmula constante deste item, observado que tal valor corresponderá ao excedente entre as distribuições realizadas pela Classe aos cotistas e os aportes de capital realizados pelos cotistas, ambos ajustados pela **Taxa de Rentabilidade Mínima** aplicável, equivalente ao que for maior entre: (i) a variação do CDI acrescida de 1% (um por cento) ao ano; e (ii) 12% (doze por cento) ao ano (“Taxa de

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



Performance”), entre a data das referidas distribuições e os referidos aportes até a data da de cálculo da Taxa de Performance,

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% \times \text{Valor Positivo Apurado}$$

Onde:

Valor Positivo Apurado = Distribuições Ajustadas – Aportes Ajustados

Distribuições Ajustadas = somatório de $[\text{Dist}(m) \times (1 + \text{Taxa de Rentabilidade Mínima}(m))]$

Dist (m) = toda e qualquer distribuição realizada durante determinado mês (m), incluindo dividendos, amortizações ou qualquer outro valor distribuído pelo Fundo aos cotistas

Aportes Ajustados = somatório de $[\text{Aporte}(m) \times (1 + \text{Taxa de Rentabilidade Mínima}(m))]$

Aporte (m) = toda e qualquer integralização de capital realizada pelos cotistas no mês (m)

Taxa de Rentabilidade Mínima = maior entre: (i) CDI no período acrescido de 1% ao ano; e (ii) 12% ao ano (equivalente a 0,94888% ao mês)

5.5.1. A Taxa de Performance será apurada mensalmente, na forma da fórmula constante do item 5.5, e somente será devida caso o valor apurado seja positivo, hipótese em que será provisionada no próprio mês de cálculo, podendo tal provisão impactar o resultado distribuível no período, o patrimônio líquido da Classe e eventuais distribuições ou amortizações aos cotistas.

5.5.2. A Taxa de Performance será calculada após a dedução de todas as despesas da Classe inclusive da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão.

5.5.3. Para fins de cálculo da Taxa de Performance, deverão ser consideradas as Taxas de Performance eventualmente provisionadas ou pagas em períodos anteriores, de modo que a Taxa de Performance incidirá apenas sobre o valor positivo adicional apurado em cada período.

5.5.4. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe Única, inclusive da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

5.6. **Outras Taxas.** Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas, taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pelo patrimônio da Classe Única, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas. Não haverá taxa de saída.

5.7. **Encargos.** São considerados encargos do Fundo e da Classe Única as despesas previstas no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e no artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Considerando que o Fundo possui uma única classe, a referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas novas classes de cotas, deverão ser indicadas as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

**Anexo I ao Regulamento**

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

5.8. **Doação.** A Gestora e a Administradora poderão realizar doações, por mera liberalidade, relativa à parcela da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão destinada a entidades sem fins lucrativos, nos termos da regulamentação vigente.

6. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

6.1. **Competência.** A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo (“Assembleia Geral de Cotistas”), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas da Classe Única serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas (“Assembleia Especial de Cotistas” e, em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, simplesmente “Assembleia de Cotistas”), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

6.1.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis;
- II. a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- III. destituição da Consultoria Imobiliária;
- IV. emissão de novas cotas;
- V. aquisição de Ativos que não estejam contemplados na Política de Investimentos;
- VI. alteração da Política de Investimentos;
- VII. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;
- VIII. a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- IX. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- X. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;
- XI. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- XII. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

- XIII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;
- XIV. aprovar ou alterar as condições nas quais o Fundo poderá prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única;
- XV. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- XVI. salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas da Classe Única são admitidas à negociação;
- XVII. constituição de ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, além daqueles pré-existentes quando da aquisição dos Imóveis, para garantir obrigações assumidas pela Classe Única, nos termos da legislação vigente.

6.2. **Assembleia Ordinária.** Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe Única, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os Cotistas, dispensarem referido prazo.

6.2.1. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

6.3. **Convocação.** A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim.

6.3.1. A convocação da Assembleia de Cotistas deve 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 de Cotistas.

6.3.2. Compete a Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



6.3.3. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe Única ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

6.3.4. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas devem ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

6.3.5. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado para a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

6.3.5.1. O pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

6.3.5.2. O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

6.3.6. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 6.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 6.3.5, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

6.3.7. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.



Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada

6.3.8. Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

6.3.9. O Regulamento e o presente Anexo I poderão ser alterados, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos cotistas, 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 e da Classe Única 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 da Administradora 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 da taxa devida a prestador de serviços.

6.3.10. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

6.3.11. Para as hipóteses em que seja necessário o “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, poderão ser utilizados quaisquer meios ou canais, sejam físicos ou eletrônicos, conforme especificados no respectivo aviso, comunicado ou convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas, a qual será armazenada pela Administradora.

6.4. **Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas.

6.4.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

6.4.2. Para fins do disposto neste artigo e nas demais disposições do Regulamento e deste Anexo I, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

6.5. **Instalação.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

6.6. **Deliberação.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

6.6.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, VII, VIII, XI, XIII e XV do item 6.1.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

6.6.2. Nos termos do artigo 11, §2º, inciso I do Anexo III da Resolução CVM 175, os Cotistas que detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pela Classe Única, terão seu direito de voto limitado a 20% (vinte por cento), nas deliberações sobre às matérias previstas nos incisos II (aplicável somente à destituição da Gestora), III, e VII do item 6.1.1 acima, para a destituição da Consultoria Imobiliária e a aprovação das referidas matérias será sempre aplicado o maior quórum permitido pela legislação vigente.

6.6.3. Os percentuais acima indicados deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

6.6.4. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

6.6.5. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

6.6.6. Para fins do disposto acima e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias e procedimentos de consulta formal.

6.6.7. Os cotistas também poderão votar nas assembleias por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação da respectiva assembleia, respeitada a regulamentação vigente.

6.6.8. Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas ou na Assembleia Especial de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

6.6.9. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe Única.

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



6.6.10. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- I. o prestador de serviço, essencial ou não;
- II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe Única ou subclasse(s) no que se refere à matéria em votação; e
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

6.6.11. Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos cotistas da Classe Única forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; 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 parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o artigo 19 da Resolução CVM 175.

6.7. **Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo ou a Classe Única e a Administradora ou a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

6.7.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e

- V. a aquisição pela Classe de valores mobiliários de emissão da Administradora e/ou Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

6.7.2. Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora ou da Gestora ou da Consultoria Imobiliária, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora ou da Consultoria Imobiliária, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora ou da Consultoria Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

6.7.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a Administradora ou à Gestora ou à Consultoria Imobiliária.

6.8. **Pedido de Procuração.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os cotistas.

6.8.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pela Classe Única solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe Única, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



6.8.2. A Administradora, caso receba a solicitação de que trata o item acima deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

6.8.3. Nas hipóteses previstas no item 6.8.1, a Administradora pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

6.8.4. É vedado à Administradora:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

6.8.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de cotistas serão arcados pela classe afetada.

7. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

7.1. **Representante de cotistas.** A Assembleia de Cotistas da Classe Única poderá eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

7.1.1. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

7.1.2. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única, permitida a reeleição.

7.1.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



7.1.4. Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista da Classe Única;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora ou Gestora, controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única, ou prestar-lhe serviço 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 a Classe Única; 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.

7.1.5. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora, à Gestora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

7.1.6. As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

8. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA

8.1. **Liquidação.** Até o final do Prazo de Duração do Fundo e do Prazo de Duração da Classe, a liquidação da Classe Única será realizada de acordo com as propostas de desinvestimento elaboradas pela Gestora e aprovadas pela Administradora, observados quaisquer dos procedimentos descritos a seguir e sempre levando em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os cotistas:

- (i) venda dos ativos em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caso tais ativos sejam admitidos à negociação nesses mercados; ou

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



- (ii) venda dos ativos que não sejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado por meio de negociações privadas; ou
- (iii) na impossibilidade de utilização dos procedimentos descritos acima, entrega dos ativos aos cotistas, mediante observância do disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável, a ser realizada fora do ambiente B3.

8.1.1. Em qualquer caso, a liquidação dos investimentos da Classe Única será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e a Classe Única.

8.1.2. O Fundo e/ou a Classe Única poderão ser liquidados antes do Prazo de Duração na ocorrência das seguintes situações:

- (i) caso todos os Ativos-Alvo tenham sido alienados antes do prazo de encerramento da Classe Única; e/ou
- (ii) mediante deliberação da Assembleia de Cotistas; e/ou
- (iii) nos demais casos previstos neste Anexo I, no Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.2. **Procedimento de Liquidação.** Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo/ou pela Classe Única, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia de Cotistas.

8.2.1. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número das cotas emitidas pela Classe Única.

8.2.2. Caso não seja possível a liquidação do Fundo e/ou da Classe com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo e/ou da Classe Única, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira de ativos da Classe Única, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

8.2.3. Na hipótese de a Assembleia de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe Única, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo e a Classe Única perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) a Administradora deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição da Administradora do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

8.2.4. Nas hipóteses de liquidação do Fundo e/ou da Classe Única, o auditor independente deverá emitir relatório 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 e/ou da Classe Única.

8.2.5. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo e/ou da Classe Única 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.

8.3. **Encerramento.** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo e da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de cotas. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo e/ou a Classe Única figure(m) como acusado(s) em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

9.1. **Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo e a Classe Única devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

9.1.1. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

9.1.2. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



9.1.3. Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. **Dias Úteis.** Entende-se por dia útil qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

10.2. **Política de Voto.** O direito de voto do Fundo e/ou da Classe Única em assembleias dos ativos investidos pelo Fundo e/ou pela Classe Única será exercido pela Gestora, ou por representante legalmente constituído, conforme política disponível para consulta no *website* da Gestora: <https://www.apexgroup.com/apex-brazil/>.

10.3. **Foro.** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, 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.

* * * * *

Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada


SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA

A primeira emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe” ou “Classe Única”), classe única de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), realizada nos termos do Regulamento e do Anexo I da Classe, terá as seguintes características:

| | |
|--|--|
| Quantidade de Cotas: | Serão emitidas até 2.000.000 (dois milhões) de cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). |
| Preço de Emissão: | O preço unitário de emissão das Cotas será de R\$ 10,00 (dez reais) (“ <u>Preço de Emissão</u> ”). |
| Preço de Subscrição: | R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, o qual corresponde ao Preço de Emissão (“ <u>Preço de Subscrição</u> ”). |
| Volume Total da Oferta: | O valor total da emissão será de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“ <u>Volume Total da Oferta</u> ”). |
| Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: | Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo (“ <u>Distribuição Parcial</u> ”), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 800.000 (oitocentas mil) cotas, totalizando o montante de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) (“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”). O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pela Administradora, de anúncio de encerramento, nos termos da Resolução CVM 160. |
| Investimento Mínimo | Não haverá aplicação mínima por investidor. |
| Número de Séries: | Única. |
| Classe de Cotas: | Única. |
| Forma de Distribuição: | Oferta sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e seu Anexo Normativo III, e demais leis e regulamentações aplicáveis. |

Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



| | |
|---|--|
| Preço e Forma de Integralização: | As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, da seguinte forma: (i) 95% (noventa e cinco por cento) das Cotas subscritas por cada investidor serão integralizadas à vista , na data de liquidação da Oferta, pelo Preço de Subscrição; e (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas por cada investidor serão integralizadas mediante Chamadas de Capital , nos termos do Regulamento, pelo Preço de Subscrição atualizado pela variação do patrimônio da Classe Única até o dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização. A integralização ocorrerá junto ao respectivo agente de custódia e/ou à Administradora, na qualidade de escriturador das Cotas. |
| Tipo de Distribuição: | Primária. |
| Período de Colocação: | As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do anúncio de início da oferta, nos termos do Resolução CVM 160, e encerra-se com a disponibilização do anúncio de encerramento da oferta. |
| Público-Alvo | A oferta será destinada a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada. |

Os termos iniciados em letra maiúscula não expressamente definidos neste suplemento terão os significados que lhe são atribuídos no Regulamento e/ou no Anexo I.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

REGULAMENTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

São Paulo, 20 de abril de 2026.

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| PARTE GERAL..... | 1 |
| A. O FUNDO | 1 |
| B. PRESTADORES DE SERVIÇOS | 1 |
| C. PRAZO DE DURAÇÃO | 13 |
| D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS..... | 13 |
| ANEXO I..... | 15 |
| CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA..... | 15 |
| 1. CLASSE ÚNICA..... | 15 |
| 2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS..... | 17 |
| 3. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES..... | 19 |
| 4. EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA | 20 |
| 5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE..... | 22 |
| 6. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS | 24 |
| 7. REPRESENTANTE DOS COTISTAS..... | 31 |
| 8. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA..... | 32 |
| 9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES | 34 |
| 10. DISPOSIÇÕES GERAIS | 35 |
| SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA..... | 36 |

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



PARTE GERAL

A. O FUNDO

A.1. **Base Legal.** O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), pela Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), por este regulamento, incluindo a parte geral e seu anexo (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A.2. **Classes e Subclasses.** O Fundo é composto por uma única classe de cotas (“Classe Única” ou “Classe”), não possuindo subclasses. A Classe Única será regida pela parte geral deste Regulamento e por seu Anexo I (“Anexo I”).

A.2.1. Durante o Prazo de Duração (conforme definido abaixo), o Fundo poderá constituir diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 175, por ato conjunto da Administradora e da Gestora.

B. PRESTADORES DE SERVIÇOS

B.1. **Administradora.** O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05410-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, e responsável pela administração do Fundo (“Administradora”).

B.2. **Gestora.** A gestão da carteira de ativos do Fundo e da Classe Única será realizada pela Administradora (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”).

B.3. **Consultoria Imobiliária.** Nos termos do artigo 27, inciso II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a Administradora contratará, em nome e às expensas do Fundo e da Classe, de acordo com o pertinente instrumento, a **RIVIERA REAL ESTATE GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Fábria, nº 138, Apto 83C, Vila Romana, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05051-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.439.546/0001-55 (“Consultoria Imobiliária”). A Consultoria Imobiliária prestará serviços de consultoria imobiliária, com a finalidade de subsidiar e apoiar a Administradora e a Gestora nas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvo (conforme abaixo definidos).

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



B.3.1. Na hipótese de **(i)** o contrato a ser celebrado com a Consultoria Imobiliária ser resilido imotivadamente pelo Fundo; ou **(ii)** a Consultoria Imobiliária rescindir o contrato com o Fundo por justo motivo, assim considerados, (a) o inadimplemento, pelo Fundo, de 2 (dois) meses de remuneração devida à Consultoria Imobiliária; ou (b) a liquidação ou extinção do Fundo, inclusive mediante sua incorporação por outro fundo de investimento imobiliário; ficará o Fundo sujeito ao pagamento de multa em favor da Consultoria Imobiliária, correspondente a 50% (cinquenta por cento) do saldo remanescente do respectivo contrato, incluindo 50% (cinquenta por cento) do montante devido a título de Taxa de Performance, a qual será devida a título de multa penal compensatória e como forma predeterminada de reparação de perdas e danos.

B.3.2. Não obstante o disposto acima, a multa penal compensatória mencionada no item B.3.1, subitem (i), acima será automaticamente anulada, não sendo devido qualquer pagamento, caso o Classe altere seu público-alvo para o público em geral, hipótese em que o item B.3.1, subitem (i), acima perderá a plena eficácia e não produzirá quaisquer efeitos, independentemente da data em que tal alteração venha a ocorrer.

B.4. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.

B.4.1. Perante a CVM. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

B.4.2. Perante os cotistas. Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas do Fundo, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

B.4.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo e/ou a Classe Única venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

B.4.3. Entre os Prestadores de Serviços. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe Única, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo, a Classe Única ou a CVM.

B.4.4. Responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora e à Gestora praticarem os atos necessários à administração e à gestão do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única,

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; (e) serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (f) distribuidor; (g) consultor especializado; (h) administradora de imóveis; (i) formador de mercado; e, eventualmente, (j) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única.

B.4.4.1. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição primária de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe Única, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as cotas da Classe Única.

B.4.4.2. Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

B.4.4.3. A contratação da Administradora, da Gestora, quando aplicável, ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, nos termos da regulamentação em vigor.

B.4.5. Responsabilidades da Gestora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única, caso necessário, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única.

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



B.4.6. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços. Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço.

B.4.6.1. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo, a Classe e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo e/ou pela Classe, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo, à Classe e/ou aos cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei e/ou das normas editadas pela CVM.

B.4.7. Ausência de Garantia. Os investimentos no Fundo e/ou na Classe Única não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

B.5. **Poderes da Administradora.** A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo e da Classe, adquirir, alienar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo e/ou à Classe; transigir; representar o Fundo e a Classe Única em juízo e fora dele; solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas da Classe Única ou a alteração do mercado organizado utilizado, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável.

B.5.1. A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668.

B.5.2. A Administradora 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, à Classe e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

B.5.3. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



legislação e regulamentação aplicáveis.

B.6. Obrigações da Administradora. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, conforme proposta da Gestora e da Consultoria Imobiliária, de acordo com os prazos e a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo da Administradora;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo ou da Classe Única;
 - b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;
- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;
- V. custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



pela Classe Única;

- VI. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que compõe a carteira da Classe Única;
- VII. observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo e da Classe Única, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável;
- VIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo e da Classe Única, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- X. administrar os recursos da Classe Única de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- XI. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e
- XII. transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administradora.

B.7. Poderes da Gestora. A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo e da Classe Única, todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

B.8. Obrigações da Gestora. Caberá à Gestora:

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme limites e regras previstos na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



CVM 175, os Ativos-Alvo (exceto em relação aos Outros Ativos) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento da Classe Única;

- II. propor à Administradora, juntamente com a Consultoria Imobiliária, a aquisição e alienação dos Imóveis que comporão a carteira do Fundo, observado que a aquisição de Imóveis deverá ser realizada com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis, contratada às expensas do Fundo;
- III. acompanhar as negociações relacionadas à exploração dos Imóveis, tais como, contratos de locação, arrendamento, compra e venda, constituição e alienação de direito real de superfície, constituição de garantias, dentre outros, observada a discricionariedade da Administradora;
- IV. analisar os Ativos-Alvo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo e da Classe, e proposição de alienação ou aquisição à Administradora dos Ativos-Alvo enquadrados na política de investimento e que a Gestora entenda atender os melhores interesses do Fundo, da Classe e dos cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- V. recomendar, quando aplicável, à Administradora, a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe Única;
- VI. monitorar o desempenho da Classe Única, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio e da carteira de ativos da Classe, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- VII. acompanhar as assembleias dos Ativos em que o Fundo e/ou a Classe vierem a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias e exercer seu direito de voto;
- VIII. orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo e da Classe, observado o disposto nesse Regulamento;
- IX. elaborar relatórios de investimentos realizados pela Classe Única em Ativos-Alvo e ativos financeiros;
- X. recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



integrantes da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe, com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

- XI. indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe;
- XII. exercer e diligenciar, em nome do Fundo e da Classe, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos que vierem a compor a carteira do Fundo e da Classe;
- XIII. elaborar relatórios periódicos das atividades da Classe Única, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;
- XIV. transferir ao Fundo e/ou à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de ativos do Fundo ou da Classe;
- XV. contratar e manter contratados os prestadores de serviço necessários para a administração dos Ativos;
- XVI. efetuar a análise cadastral dos Incorporadores das Operações Imobiliárias e dos Imóveis, sendo responsável pela validação reputacional em atenção a legislação anticorrupção;
- XVII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente; e
- XVIII. conforme orientações da consultora imobiliária, determinar à Administradora a realização de chamada de capital para integralização, nos termos deste Regulamento e do respectivo Suplemento, bem como estabelecer os prazos para realização dos investimentos após a integralização das cotas.

B.8.1. A Gestora ao negociar os Ativos da carteira de ativos da Classe Única e firmar contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, deverá encaminhar cópia dos documentos à Administradora em até 5 (cinco) dias úteis.

B.8.2. Além das obrigações acima elencadas, adicionalmente, a Gestora deverá: (i) informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



serviço por ela contratado; (ii) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas; (iii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe; (iv) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital; (v) observar as disposições constantes deste Regulamento; e (vi) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

B.8.2.1. A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira de ativos e concentração de risco definidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175 quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

B.8.2.2. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) dias úteis consecutivos, ao final desse prazo a Gestora deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento. A Gestora deve informar à CVM o reenquadramento da carteira de ativos, tão logo ocorrido.

B.9. Obrigações da Consultoria Imobiliária. A Administradora, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, contratará a Consultoria Imobiliária para que preste, sem prejuízo de outras atividades definidas no escopo do Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre a Classe e a Consultoria Imobiliária, os seguintes serviços:

- I. suporte e subsídio à Administradora e à Gestora em suas atividades de origemação e prospecção de oportunidades de investimento em Ativos-Alvo pelo Fundo, inclusive mediante utilização de tecnologia proprietária;
- II. análise, seleção, acompanhamento e avaliação, juntamente com a Gestora, dos Ativos-Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe;
- III. administração da comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- IV. suporte à assessoria administrativa e jurídica à Administradora e à Gestora no adimplemento dos contratos e gestão de cobrança de venda, conforme aplicável;
- V. efetuar a prospecção de potenciais Incorporadores das Operações Imobiliárias;
- VI. verificar e arquivar a análise cadastral dos Incorporadores das Operações Imobiliárias e dos Imóveis, com a respectiva validação reputacional em atenção a legislação anticorrupção, conforme realizada pela Gestora;

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



- VII. efetuar a análise de potenciais Incorporadores das Operações Imobiliárias e dos Imóveis e apresentá-los à Gestora;
- VIII. dar suporte à empresa de avaliação que irá realizar a avaliação imobiliária dos potenciais Ativos-Alvo;
- IX. prestar, sempre que solicitado, informações sobre os Incorporadores, as Operações Imobiliárias e os Imóveis à Gestora e à Administradora;
- X. suporte na contratação, pela Administradora e pela Gestora, de empresa especializada para a realização de vistorias de entrega dos Imóveis ("Vistoriadora");
- XI. gerenciamento da Vistoriadora na realização de vistorias de entrega dos Imóveis;
- XII. gerenciar empresa que irá efetuar a cobrança judicial e extrajudicial das Operações Imobiliárias; e
- XIII. controle e supervisão das atividades inerentes à administração das Operações Imobiliárias do Fundo, fiscalizando as Operações Imobiliárias e os Ativos-Alvo in loco, quando necessário.

B.10. Vedações. É vedado à Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas respectivas funções em relação ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única, utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe Única:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos artigos 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", item 3, da Parte Geral da Resolução CVM 175, no artigo 32, §2º, do Anexo III da Resolução CVM 175 e no item B.10.1 abaixo;
- III. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- IV. garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- V. utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o Fundo estiver autorizado a fazer nos termos deste Regulamento, conforme previsto no § 2º do artigo 118 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



- VII. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- VIII. aplicar no exterior recursos captados no País;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe Única quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - a) a Classe Única e a Administradora, Gestora ou consultor especializado;
 - b) a Classe Única e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe Única;
 - c) a Classe Única e o representante de cotistas; e
 - d) a Classe Única e o empreendedor.
- X. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única, nos termos da legislação vigente;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- 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; e
- XIII. realizar operações com derivativos.

B.10.1. A Classe Única poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

B.11. Renúncia, Destituição ou Substituição da Administradora ou da Gestora

B.11.1. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

B.11.1.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

B.11.1.2. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia Geral de Cotistas a cotistas que detenham cotas representativas de, ao menos, 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido total do Fundo.

B.11.1.3. No caso de renúncia, a Gestora ou a Administradora devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

B.11.1.4. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado acima, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.11.1.5. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item B.10.1.2 acima. Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.11.1.6. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora ou Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

B.11.1.7. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. É facultado aos cotistas que detenham, ao menos, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. Nos casos de substituição da Administradora, será observado o que dispõem os artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

B.11.1.8. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova Administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única.

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



B.11.1.8.1. É facultado aos cotistas que detenham, ao menos, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

B.11.1.8.2. Aplica-se o disposto no item B.11.1.8, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe Única de cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

B.11.1.8.3. Se a Assembleia Geral 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 deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

B.11.1.8.4. Nas hipóteses referidas no item B.11.1.8, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

B.11.1.9. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

B.11.1.10. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

B.11.1.11. Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição da Administradora, a Administradora receberá a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

C. PRAZO DE DURAÇÃO

C.1. **Prazo de Duração.** O Fundo terá prazo de duração de 4 (quatro) anos contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo ("Prazo Inicial de Duração do Fundo"), sendo que este prazo poderá ser estendido por, no máximo, 1 (um) ano adicional caso ainda haja Ativos pendentes de venda após o encerramento do Prazo Inicial de Duração do Fundo e conforme deliberação e aprovação específica neste sentido em Assembleia de Cotistas ("Prazo de Duração do Fundo").

D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



D.1. **Exercício Social.** O exercício social do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

D.2. **Demonstrações Financeiras.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente.

D.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo, conforme regulamentação vigente.

D.3. **Escrituração Contábil.** O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

ANEXO I

| |
|---|
| <p>CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL –
RESPONSABILIDADE LIMITADA</p> |
|---|

1. CLASSE ÚNICA

1.1. **Público-Alvo.** A Classe Única tem como público-alvo Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

1.2. **Responsabilidade Limitada.** A responsabilidade dos cotistas está limitada ao valor por eles subscrito.

1.2.1. **Verificação de Patrimônio Negativo.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

- I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única e/ou do Fundo;
- II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e
- IV. condenação do Fundo e/ou da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

1.2.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

1.2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe Única.

1.3. **Regime da Classe.** A Classe Única é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

1.4. **Prazo de Duração da Classe.** A Classe Única terá o mesmo prazo de duração do

Fundo, isto é, 4 (quatro) anos contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo (“Prazo Inicial de Duração da Classe”), observado o disposto no item 1.4.1 abaixo, sendo que este prazo poderá ser estendido por, no máximo, 1 (um) ano adicional caso ainda haja Ativos pendentes de venda após o encerramento do Prazo Inicial de Duração da Classe e conforme deliberação e aprovação específica neste sentido em Assembleia de Cotistas (“Prazo de Duração da Classe”).

1.4.1. O Prazo de Duração da Classe será dividido em período de investimento e período de desinvestimento, sendo certo que o período de investimento durará até o término do 2º (segundo) ano do Prazo Inicial de Duração da Classe (“Período de Investimento”) e o prazo remanescente do Prazo de Duração da Classe, observado o previsto na Cláusula 1.4. acima, será o período de desinvestimento (“Período de Desinvestimento”), sendo vedado, neste período, a aprovação de novos investimentos, sem prejuízo da possibilidade de realização de investimentos decorrentes de obrigações já assumidas pela Classe e já comunicadas aos cotistas.

1.5. **Categoria.** Nos termos do inciso artigo VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175, a Classe Única é classificada como fundo de investimento imobiliário.

1.6. **Forma.** As cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

1.7. **Benchmark.** A Classe Única não tem rentabilidade alvo.

1.8. **Direito de Voto.** Cada cota da Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

1.9. **Direitos do Cotista.** O titular de cotas da Classe Única:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis integrantes carteira da Classe Única, do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

1.10. **Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos.** Todas as cotas da Classe Única garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

1.11. **Negociação das Cotas Classe Única.** As Cotas da Classe emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

2.1. **Objetivo.** A Classe Única tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no médio prazo, visando o ganho de capital, por meio de aquisição, durante o Período de Investimento, de unidades residenciais preferencialmente de baixa renda localizadas no Estado de São Paulo (“Ativos-Alvo” ou “Imóveis”), adquiridas de incorporadores (“Incorporador(es)”), para posterior alienação, durante o Período de Desinvestimento (“Operações Imobiliárias”).

2.1.1 A Classe Única poderá, ainda, investir nos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, “Ativos”):

- I. letras hipotecárias (“LH”);
- II. letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- III. letras imobiliárias garantidas (“LIG”);
- IV. quaisquer outros ativos que venham a ser permitidos pela legislação aplicável.

2.2. Para todos os fins, durante todo o Prazo de Duração da Classe, (a) o investimento nas Operações Imobiliárias deverá representar, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido da Classe; e (b) o investimento em Outros Ativos deverá representar, no máximo, 1/3 (um terço) do patrimônio líquido da Classe.

2.3. **Gestão de Liquidez.** A parcela do patrimônio da Classe Única que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos previstos no item 2.1 acima, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e da Classe Única, a exclusivo critério da Gestora (“Ativos de Liquidez”).

2.3.1. A Classe Única poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez referidos no item acima para atender suas necessidades de liquidez.

2.3.2. Os recursos da Classe Única serão aplicados pela Administradora e/ou pela Gestora, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao Cotista remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio da remuneração advinda da exploração ou da negociação dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos que compõem o patrimônio da Classe Única.

2.4. **Poderes.** A Administradora e a Gestora, conforme o caso, poderão, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



Classe Única:

- I. contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer prestadores de serviços e demais contrapartes relacionadas aos ativos que venham a integrar o patrimônio da Classe Única;
- II. adquirir ou alienar Ativos, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que, caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas, na forma do Regulamento.

2.4.1. Os Ativos poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe Única, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe Única e de seus cotistas.

2.4.2. Observado o disposto no item 2.7 abaixo, não há limite percentual máximo para a aquisição de um único Ativo pelo Classe Única ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos, observada a Política de Investimento do Fundo e da Classe Única.

2.5. **Cessão de Créditos e Securitização.** A Administradora (mediante recomendação da Gestora) ou a Gestora, conforme o caso, poderá ceder e transferir a terceiros os créditos decorrentes das operações com os Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

2.6. **Alteração da Política de Investimentos.** O objeto da Classe Única e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

2.7. **Limites de Aplicação por Emissor e por Ativo.** Caso os investimentos da Classe Única em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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

3. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES

3.1. Distribuição de Resultados. A Classe Única 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 ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento do Fundo.

3.1.1. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente, ou dia próximo dia útil, ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

3.1.2. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

3.1.3. Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

3.1.4. O percentual mínimo a que se refere o item 3.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

3.1.5. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

3.1.6. A Administradora poderá, ainda, formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

3.2. Amortizações. A Administradora promoverá, mediante recomendação da Consultoria Imobiliária, amortizações parciais ou a amortização total das cotas de Classe Única, a qualquer momento durante o Prazo de Duração da Classe, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

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

3.2.2. Ao final do Prazo de Duração da Classe ou quando da liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe Única, em caso de decisão da Assembleia Especial de Cotistas, todas as cotas da Classe Única deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no item 8 abaixo.

3.2.3. Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe Única deverão abranger todas as cotas da Classe Única, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto no Regulamento.

4. EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA

4.1. **Patrimônio da Classe Única.** O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Anexo I e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única.

4.1.1. O patrimônio inicial da Classe Única será formado pelas cotas representativas da Primeira Emissão da Classe Única, nos termos do Suplemento da Primeira Emissão, anexo ao presente Regulamento, o qual será atualizado a cada nova emissão de cotas da Classe Única sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Especial de Cotistas.

4.2. **Distribuição Parcial.** Poderá ser admitida a distribuição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe Única, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, se aplicável, observada a regulamentação aplicável.

4.3. **Integralização.** As cotas da Classe Única de cada emissão serão integralizadas à vista ou mediante Chamadas de Capital (conforme definidas abaixo), em moeda corrente nacional, nos termos do documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

4.4. **Direito de Preferência no Mercado Secundário.** Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item, observadas as restrições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

4.4.1. A aquisição das cotas da Classe Única 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 de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

4.5. Chamadas de capital. A Gestora poderá, mediante recomendação da Consultoria Imobiliária, realizar chamadas de capital, ou seja, comunicar os cotistas sobre tal fato, solicitando o aporte de recursos na Classe mediante a integralização parcial ou total das cotas subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos compromissos de investimento, a fim de arcar com os custos de tributos, taxas, emolumentos e quaisquer outros custos que o Fundo possa vir a ter no futuro ("Chamada de Capital").

4.5.1. As Chamadas de Capital para a realização de investimentos serão realizadas a qualquer momento durante o Prazo de Duração da Classe e estarão limitadas ao valor do capital subscrito por cada cotista.

4.5.2. Ao receberem uma Chamada de Capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas cotas no prazo previsto na referida Chamada de Capital, o qual não poderá ser inferior a 2 (dois) Dias Úteis e superior a 15 (quinze) Dias Úteis, contados do recebimento da Chamada de Capital, conforme solicitado pela Gestora e de acordo com o disposto nos respectivos compromissos de investimento.

4.5.3. A Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

4.6. Restrições aos cotistas. Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas da Classe Única por um único cotista, observado o disposto nos itens 4.7 e 4.8 abaixo.

4.7. Critérios de Isenção para o Fundo e para a Classe Única. Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779"), o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única.

4.7.1. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

4.8. Critérios de Isenção para cotistas Pessoa Física. Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa-física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na

hipótese de a Classe Única, cumulativamente (i) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) possuir número igual ou superior a 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, para que o Cotista pessoa física goze de isenção, não poderá: (i) possuir participação em cotas da Classe Única em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas pela Classe Única, ou, ainda, que seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo ou pela Classe Única no período, não terá direito à isenção do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos pela Classe Única; e (ii) não ser titular de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe Única em conjunto com outros cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única.

4.9. **Ausência de Garantia de Isenção.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter a Classe Única e o Fundo com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa-física, mas a Administradora manterá as cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Anexo I. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar a Classe Única e o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, a Classe Única ou aos seus cotistas.

4.10. **Direito de Preferência.** Os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas emitidas, na proporção do número de cotas que possuírem na data de corte indicada no instrumento de aprovação da nova emissão, respeitando os prazos e procedimentos operacionais dos mercados em que as cotas estejam admitidas à negociação ou da Administradora, na qualidade de escriturador das cotas, ou de quem vier a substituí-la nessa função.

4.11. **Capital Autorizado.** O Fundo não possui capital autorizado. Toda e qualquer nova emissão de cotas deverá ser obrigatoriamente submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, mediante proposta fundamentada da Administradora e/ou da Gestora, conforme recomendação da Consultoria Imobiliária, observados os quóruns e formalidades previstos neste Regulamento e na regulamentação vigente.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE

5.1. **Taxa de Administração.** Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, a Classe pagará à Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), valor este que será atualizado anualmente

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE” e “Taxa de Administração”, respectivamente).

5.2. **Taxa de Gestão.** Pela prestação dos serviços de gestão da carteira da Classe, a Classe pagará à Gestora uma taxa de gestão equivalente a R\$ 1.000,00 (hum mil reais) (“Taxa de Gestão”).

5.3. **Taxa de Consultoria Imobiliária.** Pela prestação dos serviços consultoria, a Classe pagará à Consultoria Imobiliária uma taxa de consultoria equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido da Classe (“Taxa de Consultoria Imobiliária”)

5.4. As remunerações previstas nos itens 5.1, 5.2 e 5.3 acima devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias úteis por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

5.5. **Taxa de Performance.** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 5.3 acima, a Consultoria Imobiliária fará jus a uma taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do **Valor Positivo Apurado** na forma da fórmula constante deste item, observado que tal valor corresponderá ao excedente entre as distribuições realizadas pela Classe aos cotistas e os aportes de capital realizados pelos cotistas, ambos ajustados pela **Taxa de Rentabilidade Mínima** aplicável, equivalente ao que for maior entre: (i) a variação do CDI acrescida de 1% (um por cento) ao ano; e (ii) 12% (doze por cento) ao ano (“Taxa de Performance”), entre a data das referidas distribuições e os referidos aportes até a data da de cálculo da Taxa de Performance,

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% \times \text{Valor Positivo Apurado}$$

Onde:

Valor Positivo Apurado = Distribuições Ajustadas – Aportes Ajustados

Distribuições Ajustadas = somatório de $[\text{Dist}(m) \times (1 + \text{Taxa de Rentabilidade Mínima}(m))]$

Dist (m) = toda e qualquer distribuição realizada durante determinado mês (m), incluindo dividendos, amortizações ou qualquer outro valor distribuído pelo Fundo aos cotistas

Aportes Ajustados = somatório de $[\text{Aporte}(m) \times (1 + \text{Taxa de Rentabilidade Mínima}(m))]$

Aporte (m) = toda e qualquer integralização de capital realizada pelos cotistas no mês (m)

Taxa de Rentabilidade Mínima = maior entre: (i) CDI no período acrescido de 1% ao ano; e (ii) 12% ao ano (equivalente a 0,94888% ao mês)

5.5.1. A Taxa de Performance será apurada mensalmente, na forma da fórmula constante do item 5.5, e somente será devida caso o valor apurado seja positivo, hipótese em que será provisionada no próprio mês de cálculo, podendo tal provisão impactar o resultado distribuível no período, o patrimônio líquido da Classe e eventuais distribuições ou amortizações aos cotistas.

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



5.5.2. A Taxa de Performance será calculada após a dedução de todas as despesas da Classe inclusive da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão.

5.5.3. Para fins de cálculo da Taxa de Performance, deverão ser consideradas as Taxas de Performance eventualmente provisionadas ou pagas em períodos anteriores, de modo que a Taxa de Performance incidirá apenas sobre o valor positivo adicional apurado em cada período.

5.5.4. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe Única, inclusive da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

5.5.5. A Taxa de Performance será provisionada mensalmente, conforme descrito acima, e paga, quando devida, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da apuração.

5.6. **Outras Taxas.** Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas, taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pelo patrimônio da Classe Única, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas. Não haverá taxa de saída.

5.7. **Encargos.** São considerados encargos do Fundo e da Classe Única as despesas previstas no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e no artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Considerando que o Fundo possui uma única classe, a referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas novas classes de cotas, deverão ser indicadas as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

5.8. **Doação.** A Gestora e a Administradora poderão realizar doações, por mera liberalidade, relativa à parcela da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão destinada a entidades sem fins lucrativos, nos termos da regulamentação vigente.

6. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

6.1. **Competência.** A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas"), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas da Classe Única serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e, em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, simplesmente "Assembleia de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

6.1.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



- I. as demonstrações contábeis;
- II. a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- III. destituição da Consultoria Imobiliária;
- IV. emissão de novas cotas;
- V. aquisição de Ativos que não estejam contemplados na Política de Investimentos;
- VI. alteração da Política de Investimentos;
- VII. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;
- VIII. a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- IX. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- X. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;
- XI. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- XII. 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 sua atividade;
- XIII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;
- XIV. aprovar ou alterar as condições nas quais o Fundo poderá prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única;
- XV. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- XVI. salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas da Classe Única são admitidas à negociação;
- XVII. constituição de ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, além daqueles pré-existentes quando da aquisição dos Imóveis,

para garantir obrigações assumidas pela Classe Única, nos termos da legislação vigente.

6.2. **Assembleia Ordinária.** Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe Única, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os Cotistas, dispensarem referido prazo.

6.2.1. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

6.3. **Convocação.** A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim.

6.3.1. A convocação da Assembleia de Cotistas deve 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 de Cotistas.

6.3.2. Compete a Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

6.3.3. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe Única ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

6.3.4. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas devem ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

6.3.5. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



escrito encaminhado para a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

6.3.5.1. O pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

6.3.5.2. O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

6.3.6. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 6.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 6.3.5, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

6.3.7. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

6.3.8. Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

6.3.9. O Regulamento e o presente Anexo I poderão ser alterados, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos cotistas, 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 e da Classe Única 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 da Administradora 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 da taxa devida a prestador

de serviços.

6.3.10. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

6.3.11. Para as hipóteses em que seja necessário o “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, poderão ser utilizados quaisquer meios ou canais, sejam físicos ou eletrônicos, conforme especificados no respectivo aviso, comunicado ou convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas, a qual será armazenada pela Administradora.

6.4. **Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas.

6.4.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

6.4.2. Para fins do disposto neste artigo e nas demais disposições do Regulamento e deste Anexo I, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

6.5. **Instalação.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

6.6. **Deliberação.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

6.6.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, VII, VIII, XI, XIII e XV do item 6.1.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

6.6.2. Nos termos do artigo 11, §2º, inciso I do Anexo III da Resolução CVM 175, os Cotistas que detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pela Classe Única, terão seu direito de voto limitado a 20% (vinte por cento), nas deliberações sobre às matérias previstas nos incisos II (aplicável somente à destituição da Gestora), III, e VII do item 6.1.1 acima, para a destituição da Consultoria Imobiliária e a aprovação das referidas matérias será

sempre aplicado o maior quórum permitido pela legislação vigente.

6.6.3. Os percentuais acima indicados deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

6.6.4. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

6.6.5. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

6.6.6. Para fins do disposto acima e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias e procedimentos de consulta formal.

6.6.7. Os cotistas também poderão votar nas assembleias por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação da respectiva assembleia, respeitada a regulamentação vigente.

6.6.8. Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas ou na Assembleia Especial de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

6.6.9. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe Única.

6.6.10. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- I. o prestador de serviço, essencial ou não;
- II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe Única ou subclasse(s) no que se refere à matéria em votação; e

- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

6.6.11. Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos cotistas da Classe Única forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; 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 parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o artigo 19 da Resolução CVM 175.

6.7. **Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo ou a Classe Única e a Administradora ou a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

6.7.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e
- V. a aquisição pela Classe de valores mobiliários de emissão da Administradora e/ou Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

6.7.2. Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora ou da Gestora ou da Consultoria Imobiliária, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora ou da Consultoria Imobiliária, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora ou da Consultoria Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

6.7.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a Administradora ou à Gestora ou à Consultoria Imobiliária.

6.8. **Pedido de Procuração.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os cotistas.

6.8.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pela Classe Única solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe Única, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

6.8.2. A Administradora, caso receba a solicitação de que trata o item acima deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

6.8.3. Nas hipóteses previstas no item 6.8.1, a Administradora pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por

representantes.

6.8.4. É vedado à Administradora:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

6.8.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de cotistas serão arcados pela classe afetada.

7. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

7.1. **Representante de cotistas.** A Assembleia de Cotistas da Classe Única poderá eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

7.1.1. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

7.1.2. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única, permitida a reeleição.

7.1.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

7.1.4. Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista da Classe Única;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora ou Gestora, controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes

assessoria de qualquer natureza;

- III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única, ou prestar-lhe serviço 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 a Classe Única; 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.

7.1.5. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora, à Gestora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

7.1.6. As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

8. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA

8.1. **Liquidação.** Até o final do Prazo de Duração do Fundo e do Prazo de Duração da Classe, a liquidação da Classe Única será realizada de acordo com as propostas de desinvestimento elaboradas pela Gestora e aprovadas pela Administradora, observados quaisquer dos procedimentos descritos a seguir e sempre levando em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os cotistas:

- (i) venda dos ativos em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caso tais ativos sejam admitidos à negociação nesses mercados; ou
- (ii) venda dos ativos que não sejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado por meio de negociações privadas; ou
- (iii) na impossibilidade de utilização dos procedimentos descritos acima, entrega dos ativos aos cotistas, mediante observância do disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável, a ser realizada fora do ambiente B3.

8.1.1. Em qualquer caso, a liquidação dos investimentos da Classe Única será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e a Classe

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



Única.

8.1.2. O Fundo e/ou a Classe Única poderão ser liquidados antes do Prazo de Duração na ocorrência das seguintes situações:

- (i) caso todos os Ativos-Alvo tenham sido alienados antes do prazo de encerramento da Classe Única; e/ou
- (ii) mediante deliberação da Assembleia de Cotistas; e/ou
- (iii) nos demais casos previstos neste Anexo I, no Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.2. **Procedimento de Liquidação.** Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo/ou pela Classe Única, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia de Cotistas.

8.2.1. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número das cotas emitidas pela Classe Única.

8.2.2. Caso não seja possível a liquidação do Fundo e/ou da Classe com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo e/ou da Classe Única, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira de ativos da Classe Única, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

8.2.3. Na hipótese de a Assembleia de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe Única, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo e a Classe Única perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) a Administradora deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição da Administradora do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima,

Anexo I ao Regulamento

Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial – Responsabilidade Limitada



essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

8.2.4. Nas hipóteses de liquidação do Fundo e/ou da Classe Única, o auditor independente deverá emitir relatório 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 e/ou da Classe Única.

8.2.5. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo e/ou da Classe Única 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.

8.3. **Encerramento.** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo e da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de cotas. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo e/ou a Classe Única figure(m) como acusado(s) em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

9.1. **Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo e a Classe Única devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

9.1.1. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

9.1.2. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

9.1.3. Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. **Dias Úteis.** Entende-se por dia útil qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

10.2. **Política de Voto.** O direito de voto do Fundo e/ou da Classe Única em assembleias dos ativos investidos pelo Fundo e/ou pela Classe Única será exercido pela Gestora, ou por representante legalmente constituído, conforme política disponível para consulta no *website* da Gestora: <https://www.apexgroup.com/apex-brazil/>.

10.3. **Foro.** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, 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.

* * * * *

SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL – RESPONSABILIDADE LIMITADA

A primeira emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe” ou “Classe Única”), classe única de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), realizada nos termos do Regulamento e do Anexo I da Classe, terá as seguintes características:

| | |
|--|--|
| Quantidade de Cotas: | Serão emitidas até 2.000.000 (dois milhões) de cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). |
| Preço de Emissão: | O preço unitário de emissão das Cotas será de R\$ 10,00 (dez reais) (“ <u>Preço de Emissão</u> ”). |
| Preço de Subscrição: | R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, o qual corresponde ao Preço de Emissão (“ <u>Preço de Subscrição</u> ”). |
| Volume Total da Oferta: | O valor total da emissão será de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“ <u>Volume Total da Oferta</u> ”). |
| Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: | Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo (“ <u>Distribuição Parcial</u> ”), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 800.000 (oitocentas mil) cotas, totalizando o montante de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) (“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”). O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pela Administradora, de anúncio de encerramento, nos termos da Resolução CVM 160. |
| Investimento Mínimo | Não haverá aplicação mínima por investidor. |
| Número de Séries: | Única. |
| Classe de Cotas: | Única. |
| Forma de Distribuição: | Oferta sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e seu Anexo Normativo III, e demais leis e regulamentações aplicáveis. |

| | |
|---|--|
| Preço e Forma de Integralização: | As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, da seguinte forma: (i) 95% (noventa e cinco por cento) das Cotas subscritas por cada investidor serão integralizadas à vista , na data de liquidação da Oferta, pelo Preço de Subscrição; e (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas por cada investidor serão integralizadas mediante Chamadas de Capital , nos termos do Regulamento, pelo Preço de Subscrição atualizado pela variação do patrimônio da Classe Única até o dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização. A integralização ocorrerá junto ao respectivo agente de custódia e/ou à Administradora, na qualidade de escriturador das Cotas. |
| Tipo de Distribuição: | Primária. |
| Período de Colocação: | As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do anúncio de início da oferta, nos termos do Resolução CVM 160, e encerra-se com a disponibilização do anúncio de encerramento da oferta. |
| Público-Alvo | A oferta será destinada a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada. |

Os termos iniciados em letra maiúscula não expressamente definidos neste suplemento terão os significados que lhe são atribuídos no Regulamento e/ou no Anexo I.

ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FII RIVIERA RESIDENCIAL

Este Estudo de Viabilidade ("Estudo") foi elaborado em março de 2026 pela **RIVIERA REAL ESTATE GESTÃO DE ATIVOS LTDA.** ("Consultoria Imobiliária") em conjunto com a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("BRL" ou "Gestora"), gestor do Fundo de Investimento Imobiliário RIVIERA RESIDENCIAL ("FII" ou "Fundo" ou "RIVIERA RESIDENCIAL").

O Fundo tem como objetivo do ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento residencial ("Imóveis Alvo"), preferencialmente enquadrados dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, observado o disposto na Política de Investimentos do regulamento do Fundo para posterior venda a mercado.

O presente estudo foi elaborado com base em metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado, bem como, dados históricos econômico-financeiros e do mercado imobiliário, conforme detalhado neste Estudo. As informações levam em consideração os dados e expectativas futuras de mercado e ponderações da própria Consultoria Imobiliária em conjunto com a Gestora. Estas estimativas podem não se materializar. Desta forma, o Estudo não deve ser assumido como garantia de rentabilidade.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. As estimativas aqui mencionadas podem não se materializar. Assim, o Gestor não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias pautadas em expectativas e projeções que possam afetar a rentabilidade dos ativos aqui apresentados

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão

de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros constantes da seção "Fatores de Risco" do prospecto da 1ª emissão de cotas do Fundo ("Prospecto"), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

INTRODUÇÃO

O FII RIVIERA RESIDENCIAL é um veículo gerido pela BRL, que possui a RIVIERA REAL ESTATE como consultor especializado, que tem como objetivo o investimento para a obtenção do ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento residencial ("Imóveis Alvo"), preferencialmente enquadrados dentro do Programa Minha Casa Minha Vida.

A análise de rentabilidade será suportada pela análise de taxa interna de rentabilidade esperada para o cotista do Fundo que adquirir cotas ao valor base desta emissão. **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.**

Os recursos captados com a 1ª emissão de cotas do **FII RIVIERA RESIDENCIAL** serão destinados para aquisição de ativos com base na estratégia do Fundo em compor um portfólio condizente com a Política de Investimento (conforme definida no regulamento do Fundo) do Fundo.

CONSULTORIA ESPECIALIZADA

A RIVIERA REAL ESTATE é uma consultoria especializada no segmento imobiliário que tem expertise em diferentes segmentos do mercado imobiliário brasileiro. A expertise dos membros da RIVIERA Real Estate, fomenta sólidas relações com os diferentes *stake holders*, corretores, locatários, *assets*, *family offices* e principais instituições financeiras locais e internacionais.

A Riviera Real Estate foi fundada e é dirigida por Alexandre Bolsoni que possui 25 anos de experiência profissional no mercado imobiliário brasileiro. Alexandre integrou a equipe da VBI Real Estate como sócio durante aproximadamente 15 anos, onde liderou equipe de gestão nos segmentos do mercado imobiliário logístico, residencial, de edifícios corporativos e de retail. Antes de se juntar a VBI Real Estate, Alexandre integrou a Cyrela, onde atuou no segmento de galpões logísticos, edifícios corporativos e projetos residenciais populares. Anteriormente, Alexandre foi responsável pela gestão estratégica, desenvolvimento, expansões e aprovações de projetos para novas lojas no Walmart para as regiões do Nordeste e Sul no Brasil. Integrou também o departamento de locação comercial na CB Richard Ellis em São Paulo. Alexandre é graduado em engenharia pelo Instituto Mauá de Tecnologia e M.B.A. no Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.

PROCESSO DE INVESTIMENTO

Para a avaliação e realização dos investimentos do Fundo, a Consultoria imobiliária mantém o foco e disciplina em 4 etapas declaradas. O quadro abaixo apresenta o descritivo das etapas do processo de investimento que a Riviera Real Estate busca adotar:

| | |
|---|--|
| ORIGINAÇÃO | <ul style="list-style-type: none">• Identificação de potencial projeto e incorporados que atendem a estratégia de investimento do Fundo |
| ANÁLISE DA VIABILIDADE ECONOMICA | <ul style="list-style-type: none">• Análise inicial do investimento: definição do conceito, modelo de viabilidade e análise de crédito;• Visita <i>in-loco</i> para análise do imóvel e localização;• Análise de indicadores macro e microeconômicos que possam impactar a operação;• Elaboração fluxo de caixa de cada empreendimento com premissas próprias para ratificar a viabilidade da operação. |
| APROVAÇÃO / AQUISIÇÃO | <ul style="list-style-type: none">• Estruturação da operação: Definição e discussão dos termos e condições do instrumento jurídico da operação;• Revisão detalhada dos documentos da operação;• Confirmação da operação;• <i>Due diligence</i>; |

| | |
|----------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• Relatório de consultor externo; |
| MONITORAMENTO | <ul style="list-style-type: none">• Acompanhamento mensal dos recebimentos, performance de vendas, evolução das obras e demais indicadores imobiliários que envolvem a operação;• Acompanhamento mensal de dados do mercado que podem impactar a operação.• Reunião mensal com os incorporadores dos projetos. |

PANORAMA DE MERCADO

Diante do atual cenário macro-econômico, na visão da Consultoria Imobiliária em conjunto com a Gestora, apesar de um ambiente desafiador bastante desafiador, entramos numa tendência econômica positiva com o início do corte da taxa SELIC pelo Copom no mês de Março de 2026. Com a inflação orbitando em torno da meta e com a taxa de juros base em trajetória de queda, espera-se impactos positivos na economia com melhora no mercado de capitais e nas condições de crédito, que por sua vez devem impactar positivamente o mercado imobiliário.

Considerando que estamos apenas no início do ciclo de queda da taxa SELIC, a Consultoria Imobiliária em conjunto com a Gestora considera interessante a estratégia de buscar por oportunidades de investimento que consigam capturar retornos assimétricos com um grau de proteção, mas que também possibilitem ganho de capital com a transição do momento atual para um cenário econômico expansionista, com menor taxa de juros e maior crescimento econômico. É nesse contexto que enxergamos oportuna a 1ª oferta do Fundo Imobiliário RIVIERA RESIDENCIAL, uma vez que o mercado de imóveis no segmento residencial, em especial aquele voltado a baixa renda, vem apresentando resultados robustos, com um número crescente de unidades lançadas e uma Velocidade sobre Oferta (VSO) superior ao mercado residencial em geral.

Em função desses indicadores, os investimentos em empreendimentos residenciais tem obtido resultados constantes, seja pela necessidades de novas unidades residenciais em função do crescimento demográfico, seja pela disponibilidade de crédito para a aquisição dessas unidades, em especial condições com condições mais favoráveis a baixa renda, em especial aquelas enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida.

Metodologia e principais premissas adotadas

Para este estudo de viabilidade foi projetado o fluxo de caixa do Fundo, em valores nominais, com base nas premissas inferidas pela Consultoria Imobiliária a partir da leitura do mercado. Considerou-se que o Fundo permanece enquadrado durante todo prazo de vigência e que os seus cotistas não são impactados por qualquer imposto sobre os rendimentos. A partir das premissas consideradas se calculou a taxa interna de retorno para os investidores do Fundo.

Principais premissas adotadas

Alocação

A captação considerada para o presente estudo para a 1ª emissão é de R\$ 15 milhões. Considerou-se que os recursos captados na oferta são alocados para a aquisição de unidades incorporadas em 2 projetos em desenvolvimento, conforme descrito a seguir.

Ativo 1

Da captação prevista, o presente estudo considera que R\$ 6 milhões serão alocados na aquisição de 27 unidades do Ativo 1 e que R\$ 9 milhões na aquisição de 40 unidades do Ativo 2, que possuem as seguintes características:

| Ativo | VGTV Total d | Nº Unidades Total | Valor de Mercado das Unidades | Valor de Aquisição das Unidades |
|--|-----------------|-------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Ativo 1 - Incorporação residencial com 252 unidades localizado na Zona Leste da cidade de São Paulo. | R\$ 104 milhões | 252 unidades | R\$ 12 milhões | R\$ 6 milhões |
| Ativo 2 - Incorporação residencial com 463 unidades localizado na Zona Leste da cidade de São Paulo. | R\$ 140 milhões | 463 unidades | R\$ 18 milhões | R\$ 9 milhões |

Como a premissa de venda do Ativo 1 se dá ainda dentro do período de investimento do Fundo, considerou-se o reinvestimento do capital destinado nesse momento ao Ativo 1 em um outro potencial empreendimento, que ainda deverá ser identificado pela Gestora e/ou Consultoria imobiliária no referido momento.

Receita Imobiliária

Considerou-se como receita imobiliária as receitas provenientes dos contratos de venda das unidades residenciais a serem celebrados e documentos correlatos.

Despesas

Considerou-se como despesas a somatória das despesas operacionais, imobiliárias e ainda outras despesas relacionadas ao Fundo.

Despesas Operacionais

Considerou-se como despesas operacionais a somatória das despesas relacionadas a operação do Fundo, com destaque para as despesas relacionadas a taxa de administração e taxa de gestão e de consultoria imobiliária, calculadas conforme regulamento do Fundo.

Despesas Imobiliárias:

Considerou-se como despesas imobiliárias aquelas relacionadas a despesas do ativos, em especial despesas relacionadas ao acompanhamento da evolução da construção dos empreendimentos.

Despesas da Oferta

Para o valor considerado de captação na 1ª emissão de R\$ 15 milhões, o total de despesas de captação adotado foi de R\$ 150 mil ou de 1,0% sobre o valor total de captação.

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

As alocações respeitaram as regras e limitações impostas no regulamento do Fundo.

Venda dos ativos alvo

Para fins da taxa interna de retorno do investidor, se considerou que os Ativos são vendidos até a data de habite-se de cada empreendimento. O valor a ser recebido até a data da venda possui como premissa o pagamento mensal a título de opção de compra e ainda um valor referido com preço de venda.

Retorno de Caixa Anual

Com os recursos capitados na 1ª oferta, e posterior destinação dos recursos conforme previsto e a aquisição dos Ativos Alvo, a projeção de distribuição mensal de rendimentos do fundo é entre 1,5% e 1,6% sobre o capital alocado.

Resultado

Com base nas projeções e premissas descritas nesse estudo, a projeção da taxa interna de retorno (TIR) do investimento do cotista na 1ª emissão de cotas do fundo é de 19% ao ano, nominal, no cenário base.

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.

São Paulo, 15 de março de 2026.

RIVIERA REAL ESTATE GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

 Documento assinado digitalmente
ALEXANDRE SEGATELI BOLSONI
Data: 07/04/2026 09:43:43-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Por: ALEXANDRE SEGATELI BOLSONI

Cargo: Sócio Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

INFORME ANUAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

| | | | |
|----------------------------------|--|---|-------------------------|
| Nome do Fundo/Classe: | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA | CNPJ do Fundo/Classe: | 65.923.811/0001-00 |
| Data de Funcionamento: | 07/04/2026 | Público Alvo: | Investidor Qualificado |
| Código ISIN: | | Quantidade de cotas emitidas: | 0,00 |
| Fundo/Classe Exclusivo? | Não | Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar? | Não |
| Classificação autorregulação: | Classificação: Multiestratégia
Subclassificação: Não possui subclassificação
Gestão: Ativa
Segmento de Atuação: Residencial | Prazo de Duração: | Determinado |
| Data do Prazo de Duração: | 07/04/2030 | Encerramento do exercício social: | 31/12 |
| Mercado de negociação das cotas: | MB | Entidade administradora de mercado organizado: | |
| Nome do Administrador: | BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A. | CNPJ do Administrador: | 13.486.793/0001-42 |
| Endereço: | Rua Alves Guimarães, 1216, - Pinheiros- São Paulo- SP- 05410-002 | Telefones: | (11) 3509-0600 |
| Site: | www.apexgroup.com/apex-brazil/ | E-mail: | infolegal@apexgroup.com |
| Competência: | 04/2026 | | |

| 1. | Prestadores de serviços | CNPJ | Endereço | Telefone |
|-----|---|--------------------|---|----------------|
| 1.1 | Gestor: BRL TRUST DTVM S.A | 13.486.793/0001-42 | Rua Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros SP | (11) 3509-0600 |
| 1.2 | Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A | 13.486.793/0001-42 | Rua Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros SP | (11) 3509-0600 |
| 1.3 | Auditor Independente: RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S | 07.377.136/0001-64 | Av Marques de S. Vicente, 182 - Barra funda | (11) 2348-1000 |
| 1.4 | Formador de Mercado: | ../- | | |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM S.A | 13.486.793/0001-42 | Rua Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros SP | (11) 3509-0600 |
| 1.6 | Consultor Especializado: RIVIERA REAL ESTATE GESTÃO DE ATIVOS LTDA | 08.439.546/0001-55 | Rua Fabia, nº 138 apto 83c - Pinheiros | (00) 0000-0000 |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações: | ../- | | |
| 1.8 | Outros prestadores de serviços¹:
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 | | | |
| | Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º. | | | |
| 7. | Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 8. | Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 9. | Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 10. | Assembleia Geral | | | |
| 10.1 | Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: | | | |
| | Rua Alves Guimarães nº 1.216, Bairro Pinheiros, Cidade de São Paulo Estado de São Paulo
www.apexgroup.com/apex-brazil/ | | | |
| 10.2 | Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. | | | |
| | A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. | | | |
| 10.3 | Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. | | | |
| | A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas. | | | |
| 10.3 | Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. | | | |
| | A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. | | | |
| 11. | Remuneração do Administrador | | | |
| 11.1 | Política de remuneração definida em regulamento: | | | |
| | Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, a Classe pagará à Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”) e “Taxa de Administração”, respectivamente). | | | |
| | 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: | Ernane Divino dos Santos Alves | Idade: | 45 |
| | Profissão: | Administrador de empresas | CPF: | 27499578852 |
| | E-mail: | ernane.alves@apexgroup.com | Formação acadêmica: | Superior Completo |
| | 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: | 13/08/2025 |
| | Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos | | | |
| | Nome da Empresa | Período | Cargo e funções inerentes ao cargo | Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram |
| | Apex Holding Ltda | Desde 08/2025 | Diretor Executivo Adm Fiduciária e Produtos | Administrador fiduciário |
| | Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos | | | |

| | | | | | | |
|------------------------------------|---|----------------|---------------------|---|-----------------|-----------------|
| | Evento | | | Descrição | | |
| | Qualquer condenação criminal | | | | | |
| | Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas | | | | | |
| 13. | Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido. | | | | | |
| | Faixas de Pulverização | Nº de cotistas | Nº de cotas detidas | % de cotas detido em relação ao total emitido | % detido por PF | % detido por PJ |
| | Até 5% das cotas | | | | | |
| | 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% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 14. | Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008 | | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | | |
| 15. | Política de divulgação de informações | | | | | |
| 15.1 | Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. | | | | | |
| | A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.apexgroup.com/apex-brazil/ | | | | | |
| 15.2 | Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. | | | | | |
| | A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A. | | | | | |
| 15.3 | Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. | | | | | |
| | www.apexgroup.com/apex-brazil/ | | | | | |
| 15.4 | Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. | | | | | |
| | ANA CAROLINA FERRACCIU COUTINHO MOURA - CNPJ 082.603.027-05 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico. | | | | | |
| 16. | Regras e prazos para chamada de capital do fundo: | | | | | |
| | As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas. | | | | | |

| | |
|-------------------------------------|--|
| Anexos | |
| 5. Fatores de Risco | |

Nota

| | |
|----|---|
| 1. | A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII |
|----|---|



PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIVIERA RESIDENCIAL
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

("Fundo")

ADMINISTRADORA E GESTORA

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

LUZ CAPITAL MARKETS