

# PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DO

## RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.267.696/0001-36  
("Fundo")

Administrado pela:



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

CNPJ nº 59.281.253/0001-23  
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo,  
Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040  
("Administradora")

Gerido pela:



**RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

CNPJ nº 12.209.584/0001-99  
Rua Elvira Feraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia,  
São Paulo, SP, CEP 04552-040  
("Gestora")

**CÓDIGO ISIN: BRRZATCTF009**  
**CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: RZAT11**  
**TIPO e SEGMENTO ANBIMA<sup>1</sup>:**

FII de Papel, Multiestratégia, Gestão Ativa, Títulos e Valores Mobiliários

Oferta pública primária de distribuição da 8ª (oitava) emissão ("Emissão") de, inicialmente, até 2.999.800 (duas milhões, novecentas e noventa e nove mil e oitocentas) novas cotas, nominativas e escriturais, em série e classe únicas ("Novas Cotas"), com preço de emissão de R\$ 98,03 (noventa e oito reais e três centavos) cada ("Preço de Emissão"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 294.070.394,00 (duzentos e noventa e quatro milhões, setenta mil, trezentos e noventa e quatro reais) ("Montante Inicial da Oferta"). O Montante Inicial da Oferta considerando o Custo Unitário de Distribuição é de R\$ 299.980.000,00 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e oitenta mil).

Será devida pelos Investidores (conforme abaixo definidos), adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, taxa em montante equivalente a 2,01% (dois inteiros e um centésimo por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 1,97 (um real e noventa e sete centavos) por Nova Cota, ("Custo Unitário de Distribuição"), cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de coordenação, estruturação, comissão de distribuição, honorários de advogados externos, taxa de registro da Oferta na CVM, taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, na CVM e na ANBIMA, conforme o caso, custos com registros cartoriais, se for o caso, e custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (roadshow). Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição, serão revertidos em benefício do Fundo. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição, se existentes, serão de responsabilidade da Gestora.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 749.950 (setecentas e quarenta e nove mil, novecentas e cinquenta) Novas Cotas, correspondente a R\$ 73.517.598,50 (setenta e três milhões, quinhentos e dezessete mil, quinhentos e noventa e oito reais e cinquenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 74.995.000,00 (setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e cinco mil reais) considerando o Custo Unitário de Distribuição, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme a opção de emissão das cotas adicionais ("Cotas Adicionais"). As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, sendo certo que poderão ser emitidas a partir da data de divulgação Anúncio de Início (inclusivo), conforme procedimento descrito nos documentos da Oferta.

Assim, caso seja colocada a totalidade das Cotas Adicionais, o montante total da Oferta será de até R\$ 3.749.750 (três milhões, setecentas e quarenta mil, setecentas e cinquenta) Novas Cotas, correspondente a R\$ 367.587.992,50 (trezentos e sessenta e sete milhões, quinhentos e oitenta e sete mil, novecentos e noventa e dois reais e cinquenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Montante Total da Oferta").

O Montante Total da Oferta considerando o Custo Unitário de Distribuição é de até:

# R\$ 374.975.000,00

(trezentos e setenta e quatro milhões, novecentos e setenta e cinco mil reais)

O Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), a ser realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

O preço de subscrição e integralização será de R\$ 100,00 (cem reais), correspondente ao Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Preço de Subscrição e Integralização").

O Preço de Emissão e o Preço de Subscrição e Integralização poderão ser atualizados e informados ao mercado por meio de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Fato Relevante de Atualização de Preço"), conforme previsto no item 2.5 deste Prospecto, considerando, nos termos do item "a" do Parágrafo Primeiro do Artigo 19 do Regulamento, o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil mais atualizado do Fundo disponível no momento da divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço e o número de Cotas emitidas pelo Fundo ("Preço de Emissão Atualizado"), reduzido do "Dividend Yield do Mês de Referência (%)" a ser pago pelo Fundo, conforme indicado no Informe Mensal mais atualizado do Fundo disponível no momento da divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, acrescido do Custo Unitário de Distribuição atualizado (i.e., taxa equivalente a 2,01% (dois inteiros e um centésimo por cento) sobre o Preço de Emissão Atualizado) ("Preço de Subscrição e Integralização Atualizado"), observado que o Preço de Emissão Atualizado não poderá ser superior ao Preço de Emissão.

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do DDA (conforme definido neste Prospecto Definitivo); e (ii) depositadas para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações realizadas no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

**A OFERTA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PR/2024/251, EM 4 DE SETEMBRO DE 2024, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO. CONFORME COMUNICADO AO MERCADO DIVULGADO EM 6 DE SETEMBRO DE 2024. ESTE PROSPECTO FOI OBJETO DE ALTERAÇÃO, SEM A NECESSIDADE DE APROVAÇÃO PRÉVIA DA CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 67, §2º, DA RESOLUÇÃO CVM 160. ESTA VERSÃO DO PROSPECTO SUBSTITUI A VERSÃO DIVULGADA EM 4 DE SETEMBRO DE 2024. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 10 A 17.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

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

**EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA" NO ITEM 7.1 DESTA OFERTA.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA E/OU AO COORDENADOR LÍDER, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NA PÁGINA 45 DESTA OFERTA.**

**ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3, CONFORME PREVISTO NA SEÇÃO 5.1 DESTA OFERTA.**

A data deste Prospecto é 6 de setembro de 2024.



Coordenador Líder



Assessor Legal

Lefosse

<sup>1</sup> \*classificação com base nas "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", vigente desde de 15 de setembro de 2024



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve descrição da Oferta .....	1
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 .....	1
2.3. Identificação do público-alvo.....	1
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	3
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição.....	3
2.6. Montante total da oferta e valor mínimo da oferta.....	4
2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	6
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>7</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	7
3.2. 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.....	9
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 .....	9
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>10</b>
4.1. Riscos Relacionados à Oferta.....	10
4.2. Riscos Relacionados ao Fundo e às Cotas.....	12
<b>5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA.....</b>	<b>18</b>
5.1. Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta: .....	18
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>21</b>
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses .....	21
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	22
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).....	23
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	24
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>25</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	25
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	25
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	25
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>28</b>
8.1. Condições a que a Oferta está submetida.....	28
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	28
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	28
8.4. Regime de Colocação .....	28
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa ( <i>bookbuilding</i> ).....	28
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado .....	28
8.7. Formador de Mercado .....	28
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável .....	28
8.9. Requisitos e Exigências Mínimas de Investimento .....	29
8.10. Plano de Distribuição .....	29
8.11. Oferta Não Institucional.....	30
8.12. Oferta Institucional .....	32
8.13. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	33

8.14. Procedimento de Alocação de Ordens .....	34
8.15. Período de Colocação e Encerramento da Oferta .....	34
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>35</b>
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	35
<b>10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES .....</b>	<b>36</b>
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta. ....	36
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>37</b>
11.1. Condições do Contrato de Distribuição no que Concerne à Distribuição das Cotas Junto ao Público Investidor em Geral e Eventual Garantia de Subscrição prestada pelos Coordenadores e demais Consorciados, especificando a Participação Relativa de cada um, se for o caso, além de outras Cláusulas Consideradas de Relevância para o Investidor, indicando o local onde a cópia do Contrato está Disponível para Consulta ou Reprodução.....	37
11.2. Demonstrativo do Custo da Distribuição.....	41
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>43</b>
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: .....	43
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>	<b>44</b>
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso .....	44
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.....	44
13.3. Estudo de Viabilidade .....	44
13.4. Informe Anual.....	44
13.5. Material publicitário da Oferta.....	44
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>45</b>
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	45
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	45
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais. ....	45
14.4. Declaração nos termos do item 14.5 do Anexo C da Resolução CVM 160.....	45
14.5 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	46
14.6 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	46
14.7 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto .....	46
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>47</b>
15.1. Tratamento Tributário.....	47
15.2. Principais Características do Fundo .....	49
15.3 Breve Histórico da Administradora, da Gestora e o Coordenador Líder.....	50

## **ANEXOS**

<b>ANEXO I</b>	REGULAMENTO VIGENTE .....	55
<b>ANEXO II</b>	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA .....	89
<b>ANEXO III</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	97
<b>ANEXO IV</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO .....	111
<b>ANEXO V</b>	MATERIAL PUBLICITÁRIO.....	119

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Prospecto (estejam no singular ou no plural), que não sejam expressamente definidos neste Prospecto, terão os significados que lhe são atribuídos no Regulamento (conforme definido abaixo).

### 2.1. Breve descrição da Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, submetida a registro pelo rito automático nos termos do artigo 26, inciso VII da Resolução CVM 160, intermediada pelo **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 46.482.072/0001-13, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04538-133 (“**Coordenador Líder**”), de acordo com a Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, nos termos do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), cuja versão vigente foi aprovada em ato do administrador do Fundo celebrado em 20 de junho de 2023 (“**Ato do Administrador**”), bem como do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo).

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), por meio de envio de carta convite, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 (“**Carta Convite**”). Os Participantes Especiais formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Novas Cotas por meio da adesão expressa à referida Carta Convite e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

### 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

O Fundo possui classe única de cotas (“**Cotas**”), não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas do Fundo (“**Cotistas**”). O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e nominativas, conferem iguais direitos e obrigações aos Cotistas, inclusive direitos de voto, conforme descritos no Regulamento. Desde que o respectivo Cotista se encontre adimplente com suas obrigações perante o Fundo, e observada as disposições do Regulamento, cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (“**Assembleia Geral**”).

Os Cotistas terão o Direito de Preferência na subscrição de quaisquer Novas Cotas emitidas, na proporção das Cotas então detidas por cada Cotista, conforme melhor descrito no item “*Direito de Preferência*” constante da página 22 deste prospecto.

Uma vez que o Fundo é constituído sob forma de condomínio fechado e de acordo com o disposto no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, sendo permitidas a amortização e a distribuição de rendimentos nos termos previstos no Regulamento.

As Novas Cotas serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Administradora, na qualidade de escriturador e custodiante das Cotas do Fundo (“**Escriturador**” ou “**Custodiante**”, conforme o caso) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista, sem emissão de certificados.

### 2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**”), quais sejam: **(i) (a)** instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”); companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas





e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; **(b)** Investidores Qualificados, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como **(c)** investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(a)” e “(b)” acima, mas que formalizem pedido de subscrição das Novas Cotas (“**Pedido de Subscrição**”) e/ou ordens de investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, considerando o Custo Unitário de Distribuição, em qualquer caso, residentes, 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 (“**Investidores Institucionais**”); e **(ii)** Investidores Qualificados pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima, que formalizem Pedido de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme o caso, em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), equivalente a 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Novas Cotas, considerando o Custo Unitário de Distribuição (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Investidores**”), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituído nos termos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

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

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

Será permitida a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), nos termos da regulamentação em vigor, desde que não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), conforme os termos abaixo descritos.

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como Pessoas Vinculadas, nos termos do inciso XII do Artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 e do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, os Investidores que sejam: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Gestora, da Administradora ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** administradores ou controladores, diretos ou indiretos, do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“**Pessoas Vinculadas**”).

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas devem, necessariamente, ter indicado no Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

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

**A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das cotas no mercado secundário. Para maiores informações sobre a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas, recomendamos a leitura da seção 8.10 "Plano de Distribuição" e do fator de risco "Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta" nas páginas 29 e 10 deste Prospecto.**

### **2.3.1. Montante Mínimo por Investidor**

O montante mínimo por Investidor no Fundo será de R\$ 98,03 (noventa e oito reais e três centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 1 (uma) Nova Cota ("**Montante Mínimo por Investidor**").

O Montante Mínimo por Investidor considerando o Custo Unitário de Distribuição será de R\$ 100,00 (cem reais).

O Montante Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

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

As Novas Cotas serão registradas 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001 25 ("**B3**").

As Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas 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 Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores ou Cotistas, conforme o caso, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

O Preço de Emissão unitário de colocação das Novas Cotas é de R\$ 98,03 (noventa e oito reais e três centavos) por Nova Cota, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

Será devida pelos Investidores, adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, o Custo Unitário de Distribuição, qual seja R\$ 1,97 (um real e noventa e sete centavos) por Nova Cota, equivalente a 2,01% (dois inteiros e um centésimo por cento) do Preço de Emissão cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de coordenação, estruturação, comissão de distribuição, honorários de advogados externos, taxa de registro da Oferta na CVM, taxa de

registro e distribuição das Novas Cotas na B3, na CVM e na ANBIMA, conforme o caso, custos com registros cartoriais, se for o caso, e custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (roadshow). Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição, se existentes, serão de responsabilidade do Gestora.

Assim, o Preço de Subscrição e Integralização das Novas Cotas será correspondente ao Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondendo a R\$ 100,00 (cem reais).

### **O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO SERÁ ARCADADO PELO INVESTIDOR NO MOMENTO DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS.**

O Preço de Emissão e o Preço de Subscrição e Integralização poderão ser atualizados e informados ao mercado por meio do Fato Relevante de Atualização de Preço, sem que haja alteração na quantidade de Cotas objeto da Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência, no qual será divulgado o Preço de Emissão Atualizado, considerando, nos termos do item “a” do Parágrafo Primeiro do Artigo 19 do Regulamento, o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil mais atualizado do Fundo disponível no momento da divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço e o número de Cotas emitidas pelo Fundo reduzido do “Dividend Yield do Mês de Referência (%)” a ser pago pelo Fundo, conforme indicado no Informe Mensal mais atualizado do Fundo disponível no momento da divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, bem como o Preço de Subscrição e Integralização Atualizado, observado que o Preço de Emissão Atualizado não poderá ser superior ao Preço de Emissão.

Caso o Preço de Emissão e o Preço de Subscrição e Integralização (i) não sejam atualizados, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Emissão e do Preço de Subscrição e Integralização através do Fato Relevante de Atualização de Preço, sem possibilidade de desistência; ou (ii) sejam atualizados, os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e os Investidores que apresentaram Pedido de Subscrição ou ordem de investimento dentro do Período de Subscrição e não tiverem o interesse em subscrever Cotas com base no Preço de Subscrição e Integralização Atualizado, tais Cotistas e/ou Investidores poderão cancelar as suas respectivas ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, por meio de seu agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador ou por meio da Instituição Participante da Oferta que recebeu a respectiva ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, sendo certo que a ausência de manifestação do Cotista e/ou do Investidor no prazo mencionado será interpretada como o interesse do Cotistas ou Investidor em manter a sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, o qual ocorrerá pelo Preço de Subscrição e Integralização Atualizado.

### **2.6. Montante total da oferta e valor mínimo da oferta**

O Montante Inicial da Oferta será de, inicialmente, 2.999.800 (duas milhões, novecentas e noventa e nove mil e oitocentas) Novas Cotas, equivalente a R\$ 294.070.394,00 (duzentos e noventa e quatro milhões, setenta mil, trezentos e noventa e quatro reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais. O Montante Inicial da Oferta considerando o Custo Unitário de Distribuição é de R\$ 299.980.000,00 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e oitenta mil).

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 749.950 (setecentas e quarenta e nove mil, novecentas e cinquenta) Novas Cotas, correspondente a R\$ 73.517.598,50 (setenta e três milhões, quinhentos e dezessete mil, quinhentos e noventa e oito reais e cinquenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 74.995.000,00 (setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e cinco mil reais) considerando o Custo Unitário de Distribuição, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de

novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme a opção de emissão das Cotas Adicionais. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, sendo certo que poderão ser emitidas a partir da data de divulgação Anúncio de Início (inclusive), conforme procedimento descrito nos documentos da Oferta.

Assim, caso sejam colocadas as Cotas Adicionais, o Montante Total da Oferta será de até 3.749.750 (três milhões, setecentas e quarenta mil, setecentas e cinquenta) Novas Cotas, correspondente a R\$ 367.587.992,50 (trezentos e sessenta e sete milhões, quinhentos e oitenta e sete mil, novecentos e noventa e dois reais e cinquenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. O Montante Total da Oferta considerando o Custo Unitário de Distribuição é de R\$ 374.975.000,00 (trezentos e setenta e quatro milhões, novecentos e setenta e cinco mil reais).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 29.409.000,00 (vinte e nove milhões, quatrocentos e nove mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**").

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização do Montante Inicial da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("**Distribuição Parcial**"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, sob orientação da Gestora de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento, e as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento automaticamente cancelados, e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, conforme Critérios de Restituição de Valores.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme aplicável.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, ao realizar suas ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá sua ordem de investimento acatada e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, caso aplicável, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação ("**Critérios de Restituição de Valores**"). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.



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

Conforme consta no item 2.2 deste Prospecto, o Fundo possui classe única de Cotas.

A Oferta será composta por, inicialmente, 2.999.800 (duas milhões, novecentas e noventa e nove mil e oitocentas) Novas Cotas, sendo que a quantidade de Novas Cotas poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentada em razão da distribuição das Cotas Adicionais, atingindo até 3.749.750 (três milhões, setecentas e quarenta mil, setecentas e cinquenta) Novas Cotas.

Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Os recursos a serem obtidos com a presente Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pelo Fundo, prioritariamente para a aquisição de Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido), que obedeçam à sua Política de Investimentos (conforme abaixo definido).

O objetivo do Fundo é rentabilizar o investimento realizado pelos Cotistas no Fundo, por meio da aquisição de direitos reais sobre imóveis ou da subscrição/aquisição de títulos e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliário ("**Ativos Imobiliários**"). O Fundo poderá, nos termos do Artigo 45 da Instrução CVM 472, investir nos seguintes Ativos Imobiliários:

- (i) aquisição direta de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, e inclusive frações ideais de imóveis, provenientes incluindo, mas não se limitando, dos segmentos logístico, industrial, comercial, residencial, hospitalar ou educacional, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície;
- (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("**FII**");
- (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (iv) cotas de fundos de investimento em participações ("**FIP**") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- (vi) cotas de outros FII;
- (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (viii) letras hipotecárias;
- (ix) letras de crédito imobiliário; e
- (x) letras imobiliárias garantidas.

Os recursos do Fundo serão aplicados, com assessoramento técnico analítico da Gestora, observado a política de investimento, com o objetivo de proporcionar ao Cotista, a rentabilização do investimento realizado. A administração e gestão da carteira do Fundo se processarão em atendimento aos objetivos do Fundo, e observará a seguinte política de investimento ("**Política de Investimento**"):

- (i) o Fundo realizará investimentos, primordialmente, nos Ativos Imobiliários, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e venda de tais ativos;
- (ii) as aquisições de Ativos Imobiliários deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade realizados pela Gestora, na condição de gestor de investimentos e de consultor especializado;



- (iii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido nos Ativos Imobiliários;
- (iv) os Ativos Imobiliários deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do Fundo, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos contratos de locação, seja pela perspectiva de ganho com sua valorização e posterior alienação;
- (v) em relação aos contratos de locação de imóveis sobre os quais o Fundo possua direitos reais, estes deverão possuir, no mínimo, as seguintes características:
  - (a) prazo igual ou superior a 2 (dois) anos;
  - (b) análise creditícia do locatário para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica, conforme as políticas da Gestora;
  - (c) preferencialmente para inquilinos cujo faturamento anual seja superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), conforme verificado nas demonstrações financeiras anuais auditadas por auditor independente registrado na CVM, seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva ao Fundo, representado pela Administradora, cuja respectiva apólice deverá ser apresentada pelo locatário, no mínimo anualmente, à Administradora;
  - (d) cláusula contratual prevendo que o locatário deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os imóveis, sejam estes, de IPTU, despesas de condomínio, bem como de demais despesas previstas no artigo 23 da Lei nº 8.245/91 (“**Lei do Inquilinato**”); e
  - (e) cláusula contratual prevendo que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade.

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários em todo território nacional, não havendo localização geográfica específica para realização dos investimentos;

Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do nexo 12 da Instrução CVM 472, devendo referida empresa independente ser previamente aprovada, conforme indicada pela Gestora e contratada pela Administradora;

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;

O Fundo poderá manter permanentemente parcela do seu Patrimônio Líquido, para fins de liquidez e pagamento de despesas do Fundo aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, e acordo com as normas editadas pela CVM (“**Outros Ativos**”); e

Caso não existam Ativos Imobiliários disponíveis para aquisição, em um dado momento de mercado, a Administradora, mediante orientação da Gestora, na qualidade de gestor de investimento, estará apto a suspender temporariamente a subscrição e integralização de Cotas, sendo responsabilidade da Administradora, nesses casos, reapresentar aos Cotistas novo cronograma de emissão, em Assembleia Geral convocada para esse fim.

As aplicações realizadas no Fundo 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 Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* **meramente indicativo** do Fundo é atualmente composto por:



Setor	UF	Valor Compra (R\$ mil)	Valor Mercado (R\$ mil)	LTV <sup>1</sup>	Prazo	Taxa a.a. (IPCA+)	Status
Indústria	SP	80.000	133.000	60%	18	13,00%	Term Sheet Assinado
Saúde	PR	65.000	110.000	59%	10	11,00%	Term Sheet Assinado
Varejo	SP	61.000	112.000	54%	7	12,00%	Em Negociação
Imobiliário	SP	50.000	80.000	63%	5	9,00%	Term Sheet Assinado
Agronegócio	SP	35.000	80.000	44%	10	10,50%	Em Negociação
Agronegócio	MT	35.000	65.000	54%	5	10,50%	Term Sheet Assinado
Indústria	SP	30.000	50.000	60%	10	10,50%	Em Negociação
Imobiliário	SP	15.000	25.000	60%	4	11,50%	Term Sheet Assinado
<b>Total</b>	-	<b>371.000</b>	<b>655.000</b>	<b>57%</b>	<b>10</b>	<b>11,21%</b>	-

**NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS EXPOSTOS ACIMA COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.**

**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 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**

Na data deste Prospecto, não há no pipeline do Fundo quaisquer investimentos que configurem situações de conflito de interesses. Não obstante, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 18, inciso XII, da Instrução CVM 472.

Independentemente da aprovação da matéria objeto de conflito de interesses, posteriormente ao encerramento de cada nova oferta de cotas de emissão do Fundo, a Administradora fará uma análise concreta da situação patrimonial e do passivo (números de Cotistas) do Fundo depois do encerramento da Oferta e, havendo alteração significativa em tal situação, deverá convocar uma assembleia geral, para que as matérias referentes a potenciais operações conflituosas deliberadas sejam aprovadas ou ratificadas pelos Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

**A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA CONFORME DESCRITA NESTA SEÇÃO NÃO CONFIGURA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES**

**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, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados de forma ativa e discricionária pela Gestora nos Ativos Imobiliários a serem selecionados de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, sem qualquer ativo específico prioritário.

A Gestora, no caso de Distribuição Parcial, poderá definir a ordem de prioridade de destinação dos recursos captados no âmbito da Oferta de forma discricionária, sem o compromisso de respeitar qualquer a ordem de prioridade. Tendo em vista a natureza do investimento realizado, o Fundo irá reduzir a quantidade de Ativos Imobiliários a ser adquirida, de modo a adequar referido montante à proporção observada entre o Montante Inicial da Oferta e o volume efetivamente captado.

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

**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 NO PIPELINE INDICATIVO.**

## 4. FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.*

*Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Novas Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.*

**As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”) ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas. RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.**

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

A ordem dos fatores de risco 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.

### **4.1. Riscos Relacionados à Oferta**

#### **4.1.1. Riscos de Maior Materialidade**

##### **Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta**

No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas inicialmente ofertadas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide seção 7.3 “*Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor*” na página 25 deste Prospecto.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos Imobiliários, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas de Quarta Emissão distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta.

#### **4.1.2. Riscos de Média Materialidade**

##### **Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos da Resolução CVM 160. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Novas Cotas do Fundo no mercado secundário.



#### **4.1.3. Riscos de Baixa Materialidade**

##### **Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora**

Considerando que a distribuição está sendo realizada pelo Coordenador Líder integrante do mesmo grupo econômico da Administradora, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de administração do Fundo e na distribuição das Novas Cotas, uma vez que a avaliação da Administradora sobre a qualidade dos serviços prestados no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão de rescisão do Contrato de Distribuição, poderão ficar prejudicadas por se tratar da mesma grupo econômico, conforme melhor detalhado no item 10 "*Relacionamento entre as Partes*", deste Prospecto.

##### **Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Não obstante, as estimativas deste Prospecto foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Ainda, em razão de não haver verificação independente das informações, estas podem apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

**A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NESTE PROSPECTO E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.**

##### **Informações contidas neste Prospecto**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

##### **Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM**

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto e os demais documentos da Oferta não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

##### **Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional**

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não serem realizadas.

##### **Restrição de Transferência das Novas Cotas**

Nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, durante o período de 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, as Cotas somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, de forma que a revenda das Cotas somente poderá ser destinada ao público investidor em geral após o término do referido período, o que pode dificultar a venda das Cotas ou ocasionar a obtenção de um preço de venda que cause perda de patrimônio ao Cotista. Não há qualquer garantia acerca da possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário ou ao preço obtido por elas, ou mesmo garantia de saída ao Cotista.



## **4.2. Riscos Relacionados ao Fundo e às Cotas**

### **4.2.1. Riscos de Maior Materialidade**

#### **Risco macroeconômico**

O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (i) crescimento da economia nacional; (ii) inflação; (iii) flutuações nas taxas de câmbio; (iv) políticas de controle cambial; (v) política fiscal e alterações na legislação tributária; (vi) taxas de juros; (vii) liquidez dos mercados de capitais; e (viii) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

#### **Ausência de liquidez das Cotas**

O Fundo estará apto a negociar suas Cotas em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.

#### **Restrição para amortização e resgate das Cotas e de distribuição dos resultados**

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, de modo que os Cotistas não poderão realizar quaisquer resgates das suas Cotas antes do prazo de vencimento de suas Cotas.

#### **Riscos do uso de derivativos**

Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo podem ser contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Novas Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

#### **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 negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas neste Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### **Riscos jurídicos**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, 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. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

#### **Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo**

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

#### **Risco de restrição na negociação**

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

#### **4.2.2. Riscos de Média Materialidade**

##### **Risco decorrente da precificação dos ativos**

A precificação dos investimentos e outros ativos financeiros da carteira do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

##### **Riscos relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

O Fundo terá em sua carteira de ativos relevante participação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRIs que integrarão a carteira de investimentos do Fundo, poderão ocasionar perdas aos Cotistas. Em alguns casos, os CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos Cotistas podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRIs do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário.

##### **Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários**

Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos “Ativos Imobiliários”. Os direitos dos Cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de Cotas detidas.

##### **Ausência de garantia para eliminação dos riscos**

O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia da Administradora, da Gestora, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do Fundo pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações em que o Fundo não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

#### **Riscos de liquidez reduzida**

A aplicação do Fundo nos Investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas ou ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das Cotas envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das Cotas. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas Cotas antes do término do prazo do Fundo ou série de Cotas, exceto nos eventos de liquidação.

#### **Prazo para Resgate das Cotas**

Em virtude de o Fundo ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das Cotas somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento do Fundo, quando todos os Cotistas resgatarem as Cotas ou, no evento de uma liquidação antecipada do Fundo, de acordo com este Regulamento. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das Cotas como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais Cotas no mercado secundário.

#### **Inexistência de rendimento pré-determinado**

O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus Investimentos.

#### **Descontinuidade das Condições de Mercado**

Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do Fundo.

#### **Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários**

O Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do Fundo, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

#### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

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

#### **Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo**

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

### **Risco de Imagem**

A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

### **Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais**

Apesar do Fundo, da Administradora e da Gestora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte (s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

### **Risco de Patrimônio Negativo**

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

### **Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

### **Risco relativos à aquisição de Ativos Imobiliários**

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição dos Ativos Imobiliários e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcela da, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### **Depreciação do investimento**

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na

necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

### **Risco de desapropriação**

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta (nos casos excepcionais previstos no Regulamento) ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

#### **4.2.3. Riscos de Menor Materialidade**

**Riscos ambientais.** Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento;; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos



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

#### **Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido**

*As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos- FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas*

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

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

## 5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

### 5.1. Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Evento	Etapa	Data prevista <sup>(1)(2)</sup>
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM	04/09/2024
2	Divulgação deste Prospecto Divulgação do Anúncio de Início	04/09/2024
3	Início das apresentações para potenciais investidores	05/09/2024
4	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a nova divulgação do Prospecto Nova divulgação do Prospecto	06/09/2024
5	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	09/09/2024
6	Início do Período de Exercício e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	11/09/2024
7	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição	13/09/2024
8	Data limite para divulgação do Fato Relevante Atualização de Preço	17/09/2024
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	23/09/2024
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	24/09/2024
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período Exercício do Direito de Preferência	24/09/2024
12	Encerramento do Período de Subscrição	25/09/2024
13	Procedimento de Alocação	26/09/2024
14	Data de Liquidação da Oferta	30/09/2024
15	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	03/03/2025

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

*\*Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, na presente Oferta, não será permitida a revogação da aceitação pelo Investidor.*

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

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



- **Administradora:**

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Praia de Botafogo nº 501, 5º andar, parte  
CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ

*Website:* <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* clicar em “Fundos” e na sequência, no campo de pesquisa procurar por “RIZA ARCTIUM FIL” ou digitar o CNPJ do Fundo “28.267.696/0001-36” e em seguida clicar, no campo *Classe*, em “RIZA ARCTIUM FIL”, e, então, clicar no documento desejado);

- **Gestora:**

**RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

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

*Website:* <https://www.rizaasset.com/products/real-estate/riza-arctium/description> (neste *website*, clicar em “Informação aos Investidores”, após clicar em “Documentos Gerais” e então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou a opção desejada);

- **Coordenador Líder:**

**BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**

Praia de Botafogo nº 501, 5º andar, parte  
CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi,  
CEP 04538-133, São Paulo, SP

*Website:* <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2024”, procurar “distribuição pública de cotas da 8ª emissão do Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário” e então acessar “Prospecto Definitivo”);

- **CVM:**

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

*Website:* <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano de 2024 e clicar “entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, localizar o “Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”);

- **Fundos.NET:**

*Website:* <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento” em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

- **B3:**

**B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

*Website:* [www.b3.com.br](http://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 “Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto”.

### **5.1.1. Manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação**

O recebimento de Pedidos de Subscrição e de ordens de investimento, inclusive de Pessoas Vinculadas, ocorrerá ao longo do Período de Subscrição, observado o artigo 59 da Resolução CVM 160 e conforme previsto no Cronograma acima, momento no qual irá se definir o montante total da Oferta e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais.

### **5.1.2. Forma e Condições de Integralização**

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta ("**Data de Liquidação**"), pelo Preço de Subscrição e Integralização.

Nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404, de 16 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 27**"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas, sendo a subscrição das Novas Cotas formalizada por meio do sistema de registro da B3. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais ou Investidores Institucionais, conforme o caso, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Durante o período de subscrição das Novas Cotas previsto no item 5.1 deste Prospecto ("**Período de Subscrição**"), as Instituições Participantes receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais ou dos Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, nos termos dos artigos 65 e 66 da Resolução CVM 160, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Montante Mínimo por Investidor. O Pedido de Subscrição preenchido pelo Investidor Não Institucional ou pelo Investidor Institucional que seja pessoa física, passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27 por meio do qual referido Investidor Não Institucional ou Investidor Institucional, conforme o caso, aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar as Novas Cotas que vierem a ser a por ele alocadas.

O Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto ao Coordenador Líder. O Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, caso sejam pessoas físicas, para as Instituições Participantes da Oferta.

### **5.1.3. Distribuição junto ao público investidor em geral**

A Oferta será destinada a Investidores Qualificados.

### **5.1.4. Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia**

Não aplicável. Não será firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas ou contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

### **5.1.5. Reembolso dos Investidores**

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 as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores ou Cotistas serão devolvidos pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido a respectiva ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, 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.

Para mais informações, veja o item 7.3 "*Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor*" deste Prospecto.

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

**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**

As cotas do Fundo são negociadas na B3 sob o código "RZAT11".

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

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo <sup>(3)</sup>	Máximo <sup>(1)</sup>	Médio <sup>(2)</sup>
2024	92,68	102,98	97,136
2023	83,85	98	89,542
2022	88,4	112	103,11
2021	98,4	1.350,07	196,04
2020	955	1.379,97	1.091,69

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo <sup>(3)</sup>	Máximo <sup>(1)</sup>	Médio <sup>(2)</sup>
2T24	94,5	102,98	98,46
1T24	92,68	99,99	95,889
4T23	86,43	95,2	89,222
3T23	88,32	98	89,641
2T23	83,99	97,49	91,385
1T23	83,85	93,93	86

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo <sup>(3)</sup>	Máximo <sup>(1)</sup>	Média <sup>(2)</sup>
ago/2024	95,37	98,95	98,226
jul/2024	92,85	98,37	97,253
jun/2024	89,86	95,84	94,702
mai/2024	94,22	96,95	99,652
abr/2024	100,00	102,98	100,372
mar/2024	96,5	99,99	97,69

<sup>(1)</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

<sup>(2)</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período; e

<sup>(3)</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.



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

É assegurado aos Cotistas detentores de Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação deste Prospecto Definitivo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“**Direito de Preferência**”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,80897089883 (“**Fator de Proporção**”) para subscrição de Novas Cotas, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação deste Prospecto Definitivo.

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

Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, a partir do dia 11 de setembro de 2024 (inclusive) e 24 de setembro de 2024 (inclusive) (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”), observado que: **(1)** para fins do exercício do Direito de Preferência será considerada a posição dos Cotistas no 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início; **(2)** uma vez iniciado o Período do Direito de Preferência, o Cotista poderá exercer seu Direito de Preferência (a) até 23 de setembro de 2024 (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 24 de setembro de 2024 (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, a partir de 11 de setembro de 2024 (inclusive) e até o 13 de setembro de 2024 (inclusive): **(i)** por meio da B3, através do seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** por meio do Escriturador, observados os procedimentos operacionais do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas **(i)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a quantidade mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência; e **(ii)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na Seção “*Distribuição Parcial*”, no item 2.6 e seguintes deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, um comunicado ao mercado informando o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e do Fundos.Net e da Gestora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista ou o cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência e subscrever as Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de subscrição das Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, este recibo não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.



Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados às aplicações financeiras calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista, que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação para negociação ("**Formulário de Liberação**"), não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no Formulário de Liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

#### ***Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta***

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição (%)
1	300.000	4.008.168	392.920.709,04	7,34	7,48%
2	2.999.800	6.707.968	657.582.103,04	43,84	44,72%
3	3.749.750	7.457.918	731.099.701,54	49,29	50,28%

\* Considerando o patrimônio líquido do Fundo em 30 de agosto de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

*Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.*

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

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

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

Quantidade de Cotas do Fundo (em 30/08/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 30/08/2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 30/08/2024) (R\$)
3.708.168	370.075.166	99,80

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de agosto de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.



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

O Preço de Emissão foi calculado com base no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil mais atualizado do Fundo disponível no momento da divulgação do Anúncio de Início e o número de Cotas do Fundo, reduzido do *"Dividend Yield do Mês de Referência (%)"* a ser pago pelo Fundo, conforme indicado no Informe Mensal mais atualizado do Fundo disponível no momento da divulgação do Anúncio de Início, equivalente a 1,5084% e descontado de 0,94%, nos termos do item "a" do Parágrafo Primeiro do Artigo 19 do Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, observada a possibilidade de atualização do preço mediante a divulgação de Fato Relevante de Atualização de Preço, conforme descrito no item 2.5 deste Prospecto.

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

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, durante o período de 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, as Cotas somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, de forma que a revenda das Cotas somente poderá ser destinada ao público investidor em geral após o término do referido período.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta e/ou do exercício do Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Formulário de Liberação, não será negociável. Durante este período o Investidor terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder.

Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no Formulário de Liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em balcão. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“**Resolução CVM 11**”).

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 10 A 17 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

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

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

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

A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder, em comum acordo, poderão requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, caput, da Resolução CVM 160. Neste caso, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

RIZA



A revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser integralmente restituídos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas neste Prospecto.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Eventual requerimento de revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias corridos. Adicionalmente, o Coordenador Líder, por meio de decisão conjunta com a Administradora e a Gestora, poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no Artigo 67, Parágrafo 8º da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) e neste Prospecto.

Caso haja modificação ou revogação da Oferta, de acordo com o Artigo 69 da Resolução CVM 160, tal fato será imediatamente comunicado aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, e divulgado por meio de anúncio de retificação nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do anúncio de início da Oferta, divulgado na presente data nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Gestora, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”).

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, incluindo no âmbito do Direito de Preferência, deverão confirmar expressamente, até término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido a respectiva ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, seu interesse em manter seus Pedidos de Subscrição. **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 pelo Investidor serão devolvidos, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido a respectiva ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

O previsto no parágrafo acima não será aplicável nos casos de modificação da Oferta, pelo Coordenador Líder, Administradora e Gestora, para melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, salvo se a CVM determinar sua adoção nos casos em que entenda que a modificação não melhora as condições da Oferta para os Investidores.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do anúncio informando o encerramento e o resultado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Gestora, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”).

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

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, da B3 e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e a Instituição Participante da Oferta que tiver recebido a respectiva ordem de investimento ou Pedido de Subscrição deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos investidores 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, até o término do 5º Dia Útil subsequente a divulgação do anúncio de suspensão da Oferta, se desejam desistir da Oferta. **Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Pedido de Subscrição no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.**

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 as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido a respectiva ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, 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.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido a respectiva ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no Artigo 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Condições a que a Oferta está submetida

Com exceção da colocação do Montante Mínimo da Oferta e das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, conforme descritas na seção 11.1.4 “*Condições do contrato de distribuição*”, na página 41 deste Prospecto, a realização da Oferta não está submetida a quaisquer condições.

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

A presente Oferta é destinada a Investidores Qualificados, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definidos no item 2.3 deste Prospecto.

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

Em 4 de setembro de 2024, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, aprovou a 8ª (Oitava) Emissão e a Oferta por meio do “*Ato do Administrador do Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Ato de Aprovação da Oferta**”), disponibilizado no **Anexo II** deste Prospecto.

Nos termos do artigo 19 do Regulamento, independe de aprovação prévia dos Cotistas, por meio de Assembleia Geral, a realização de oferta pública de emissão Cotas até o montante de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

### 8.4. Regime de Colocação

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (incluindo as Cotas Adicionais, caso aplicável), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, observado o Plano de Distribuição da Oferta, nos termos do item 8.10 deste Prospecto.

### 8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa (*bookbuilding*)

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento para formação do Preço de Emissão, que foi fixado pela Administradora em conjunto com a Gestora, nos termos do item “a” do Parágrafo Primeiro do Artigo 19 do Regulamento.

### 8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão (i) registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA; e (ii) depositadas para negociação no mercado secundário em ambiente de bolsa de valores, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações realizadas no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

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

### 8.7. Formador de Mercado

Não Aplicável. Não foi firmado contrato com formador de mercado.

### 8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

Não Aplicável. Não foi firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

## 8.9. Requisitos e Exigências Mínimas de Investimento

O Montante Mínimo por Investidor, qual seja, o valor mínimo por Investidor de R\$ 98,03 (noventa e oito reais e três centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e de R\$ 100,00 (cem reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 1 (uma) Nova Cota.

O Montante Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

## 8.10. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição de Cotas, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no Artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual deverá assegurar: (i) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**"). O Plano de Distribuição é fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto e (c) a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (iii) após a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores ("**Apresentações para Potenciais Investidores**"), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o disposto no inciso "(iv)" abaixo;
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160;
- (v) os Cotistas deverão formalizar os seus Pedido de Subscrição e/ou sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), observado que a tais investidores não se aplica a Aplicação Mínima por Investidor;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), será divulgado por meio de comunicado o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas em razão do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;
- (vii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, em ambos os casos, observada a Aplicação Mínima por Investidor;
- (viii) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento;
- (ix) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no comunicado divulgado ao mercado acerca do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (x) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas, deverá formalizar seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

- (xi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder;
- (xii) após o término do Período de Subscrição, (a) a B3 consolidará os pedidos de subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas;
- (xiii) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xiv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (xvi) após encerramento do Período de Subscrição, será realizado o procedimento de alocação, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição; e
- (xvii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

#### **8.11. Oferta Não Institucional**

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, durante o Período de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima por Investidor), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta (“**Oferta Não Institucional**”).

No mínimo 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar, manter ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Total da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

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

- (i) os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá condicionar sua adesão à Oferta no Pedido de Subscrição, nos casos em que haja a distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor. Caso a aceitação esteja condicionada, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas

Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição;

- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição em observância aos critérios de colocação da Oferta Não Institucional descritos abaixo;
- (iv) a quantidade de Novas Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento de cada Investidor Não Institucional serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o inciso (v) abaixo;
- (v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nela aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (vi) as Instituições Participantes será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição; e
- (vii) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado no inciso (iv) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à respectiva Instituição Participante da Oferta que tenha recebido seu Pedido de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da Data de Liquidação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (vi) acima.

#### **8.11.1. Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional**

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação os Investidores Não Institucionais, em nenhuma hipótese, relações com outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

Caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, os Pedidos de Subscrição pelos Investidores Não Institucionais serão alocados considerando a ordem de chegada dos respectivos Pedidos de Subscrição, considerando o seguinte procedimento: (i) a alocação dos Pedidos de Subscrição será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada dos Pedidos de Subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta à B3; (ii) a ordem cronológica de chegada será verificada no momento em que a ordem for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico; (iii) em caso de Pedidos de Subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas; (iv) no caso de um Investidor firmar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3; (v) os Pedidos de Subscrição cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica; e (vi) o processo de alocação das Novas Cotas poderá acarretar uma alocação parcial no último Pedido de Subscrição alocado (“**Ordem de Chegada**”). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Em caso de excesso de demanda na Oferta Não Institucional, o último Pedido de Subscrição recebido poderá ser atendido em montante inferior ao indicado pelo respectivo Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima por Investidor. Não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição e que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita na cláusula acima.

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar, manter, ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição.

### **8.12. Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento para tais Investidores Institucionais, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, ao Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado a Aplicação Mínima por Investidor;
- (ii) os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou no Pedido de Subscrição, conforme aplicável, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição serem cancelados pelo Coordenador Líder. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (iii) os Investidores Institucionais, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, de condicionar sua adesão à Oferta nos casos em que haja a distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme aplicável;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição;

- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais a quantidade de Novas Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou Pedidos de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado no inciso (v) acima, à vista e em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da Data de Liquidação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

As ordens de investimentos e os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima.

### **8.12.1 Critérios de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo.

### **8.13. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever e integralizar as Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de subscrição das Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, este recibo não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas objeto da Segunda Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Novas Cotas serão (i) depositadas para distribuição no mercado primário no DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição efetuada via B3; e (ii) depositadas para negociação em ambiente de bolsa de valores, administrado e operacionalizado pela B3.

Recomenda-se aos Investidores interessados que: (a) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Subscrição, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto, especialmente a seção “Fatores de Risco”; (b) verifiquem com as respectivas Instituições Participantes da Oferta, antes de realizar seu Pedido de Subscrição, se esta exigirá (1) a abertura ou atualização de conta e/ou de cadastro; e/ou (2) a manutenção de recursos em conta corrente nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Subscrição; (c) entrem em contato com as respectivas Instituições Participantes da Oferta para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido para a realização do Pedido de Subscrição ou, se for o caso, para a realização do cadastro junto às respectivas Instituições Participantes da Oferta; e (d) verifiquem com as respectivas Instituições Participantes da Oferta, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Subscrição, a possibilidade de débito antecipado da reserva. Os Investidores interessados na realização de ordem de investimento ou de Pedido de Subscrição deverão ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Subscrição, bem como as informações constantes do Prospecto.

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

#### **8.14. Procedimento de Alocação de Ordens**

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima por Investidor) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais (“**Procedimento de Alocação**”).

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

No âmbito do Procedimento de Alocação da Oferta da Oferta Não Institucional, não serão consideradas, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

#### **8.15. Período de Colocação e Encerramento da Oferta**

A distribuição pública primária das Novas Cotas terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

O período de distribuição inicia-se na data de divulgação do Anúncio de Início e será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que (a) caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Gestora e o Coordenador Líder poderão decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta; e (b) caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada (“**Período de Distribuição**”).

Caso a Oferta não seja cancelada, o Período de Distribuição se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento, por meio do qual o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

### 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, realizado em 3 de setembro de 2024, que contempla, entre outros, o retorno do investimento realizado pelo Fundo, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 160, consta do **Anexo III** deste Prospecto ("**Estudo de Viabilidade**").

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 são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

**NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS ESPECÍFICOS OU PRÉ- DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, A ALOCAÇÃO DE RECURSOS NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE É MERAMENTE INDICATIVA E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESTA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.**

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



## 10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES

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

Para fins do disposto na seção 10.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, são descritos abaixo o relacionamento (i) entre a Administradora (e as sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) e a Gestora (e as sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável), (ii) entre o Coordenador Líder (e as sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) e a Gestora (e as sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável), e (iii) entre a Administradora (e as sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) e o Coordenador Líder (e as sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável), além do relacionamento referente à presente Oferta.

#### Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação da Administradora como instituição administradora de fundo de investimento gerido pela Gestora. A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### Relacionamento entre Coordenador Líder e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Coordenador não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador dos fundos imobiliários geridos pela Gestora. Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador não atuou como instituição intermediária líder em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

#### Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

A Administradora como Coordenador Líder e Administradora estão sob controle indireto comum e mantêm relacionamento comercial frequente atuando como distribuidor e administradora de fundos de investimento.

Ainda, tais sociedades são parte de contrato de compartilhamento de recursos e rateio de despesas, compartilhando os serviços de determinadas áreas internas de apoio que prestam serviços comum a ambas as partes, tais como departamento jurídico, segurança de informação, recursos humanos, entre outras. Não obstante o compartilhamento descrito no parágrafo acima, as operações e negócios realizados, as estruturas comerciais são independentes e totalmente segregadas, inclusive no que diz respeito aos órgãos de governanças e indivíduos responsáveis por tomadas de decisão de investimentos.

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

#### Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

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

RIZA



## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

### 11.1. Condições do Contrato de Distribuição no que Concerne à Distribuição das Cotas Junto ao Público Investidor em Geral e Eventual Garantia de Subscrição prestada pelos Coordenadores e demais Consorciados, especificando a Participação Relativa de cada um, se for o caso, além de outras Cláusulas Consideradas de Relevância para o Investidor, indicando o local onde a cópia do Contrato está Disponível para Consulta ou Reprodução

Por meio do “*Contrato de Coordenação e Colocação, Sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição, das Cotas da 8ª (Oitava) Emissão do Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 4 de setembro de 2024, entre o Fundo, por meio de sua Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora (“**Contrato de Distribuição**”), o Fundo, representado pela Administradora, contratou o Coordenador Líder para prestar serviços de coordenação, colocação e distribuição das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação.

#### 11.1.1. Comissionamento

O Coordenador Líder, em conjunto com suas subsidiárias, prestará toda a assessoria operacional necessária à Oferta nos âmbitos da coordenação, estruturação e distribuição das Novas Cotas do Fundo. Pela execução das atividades, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração, incluída no Custo Unitário de Distribuição e, portanto, a ser paga exclusivamente pelos Investidores que subscreverem as Novas Cotas, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014 (“**Remuneração**”):

- (i) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** no valor equivalente 1,00% (um por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado no âmbito da Oferta, incluídas as Cotas Adicionais (se emitidas) e as Cotas subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, calculado com base no Preço de Emissão (“**Comissão de Coordenação**”); e
- (ii) **Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição:** no valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado no âmbito da Oferta, incluídas as Cotas Adicionais (se emitidas) e as Cotas subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, calculado com base no Preço de Emissão (“**Comissão de Distribuição**”, em conjunto com a Comissão de Coordenação, a “**Comissão**”).

A Comissão e valores devidos em razão deste item serão pagos pelo Fundo na Data da Liquidação, conforme estabelecida no Prospecto, após a apresentação de recibo, à vista e em moeda corrente nacional em conta corrente por eles indicada, mediante sistema de liquidação da B3.

O Coordenador Líder poderá repassar, parcial ou integralmente, um percentual da Comissão de Distribuição para os Participantes Especiais de acordo com o disposto na Carta Convite, que será aplicado sobre as Novas Cotas efetivamente distribuídas (assim entendidas como as Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Investidores, desconsideradas as Novas Cotas canceladas) pelo referido Participante Especial.

A Comissão de Distribuição aqui descrita poderá ser repassada, no todo ou em parte a eventuais novos participantes da Oferta, nos termos da regulamentação vigente e da Carta Convite. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o pagamento diretamente a estes novos participantes, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos da Oferta, visto que toda e qualquer comissão destes novos participantes determinados exclusivamente pelo Coordenador Líder será descontada da Comissão.

Da importância recebida a título da Comissão cada uma das Instituições Participantes da Oferta oportunamente emitirá recibo ao Fundo.

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos assessores legais e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pelo Fundo, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Fundo.

O Comissionamento será pago pelo Fundo ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda (“IR”)

e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder nos termos deste Contrato, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Para otimizar os fluxos operacionais, a Gestora e/ou parte por ela indicada assumirão a responsabilidade pelo pagamento dos Custos da Oferta no montante equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) calculado sobre o valor total efetivamente distribuído no âmbito da Oferta, conforme expectativa dos Custos da Oferta abaixo indicados no item 11.2 deste Prospecto (“**Reversão de Custos**”). É importante observar que, em qualquer circunstância, tais custos deverão ser pagos na Data de Liquidação.

#### 11.1.2. Condições Precedentes

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, é condicionado à integral satisfação das seguintes condições precedentes (em conjunto as “**Condições Precedentes**”):

- (i) Obtenção, pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços relacionados à estruturação, coordenação e distribuição pública das Novas Cotas;
- (ii) cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando às normas referentes ao período de silêncio e negociação de valores mobiliários, conforme previsto na Resolução CVM 160;
- (iii) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na regulamentação aplicável, bem como pleno atendimento ao “*Código de Distribuição de Valores Mobiliários*” da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”);
- (iv) aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação do assessor jurídico e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Fundo;
- (v) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e ao assessor jurídico e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (vi) obtenção, pelas Partes, de todas e quaisquer aprovações, autorizações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades, necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta (conforme definido abaixo), incluindo, mas não se limitando, junto a **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais, e/ou agências reguladoras de seu setor de atuação, e **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras;
- (vii) obtenção, pelas Partes, de todas as aprovações internas necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta;
- (viii) recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM e B3;
- (ix) obtenção do registro da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, com as características descritas neste Contrato, no Prospecto e no Regulamento;
- (x) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”);

- (xi) negociação, preparação, formalização e assinatura, conforme aplicável, de toda a documentação necessária à realização da Oferta (“**Documentos da Oferta**”), que conterão, entre outros, os termos e condições da Oferta;
- (xii) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora e pela Administradora ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico, de todos os documentos e informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico;
- (xiii) todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início;
- (xiv) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder do processo de *back-up*, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, bem como suficiência, consistência, veracidade e correção de todas as declarações feitas e informações fornecidas pela Gestora e constantes no material publicitário, material de *roadshow*, e nos demais documentos relativos à Oferta;
- (xv) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, do parecer legal final (*legal opinion*) do assessor jurídico da Oferta, em linha com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xvi) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pelo Gestor, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pelo Gestor, no âmbito da Oferta e do procedimento de due diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160/22;
- (xvii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder, que, de forma razoável e observada a relevância da referida alteração ou incorreção, decidirá sobre a continuidade da Oferta, observados os procedimentos descritos neste Contrato;
- (xviii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xix) não ocorrência de **(i)** liquidação, dissolução ou decretação de falência do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou de empresas controladas ou coligadas à Administradora e/ou Gestora, controladoras (ou grupo de controle), sociedades sob controle comum ou administradores da Administradora, da Gestora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas (“**Grupo Econômico**”) ou processo similar em outra jurisdição; **(ii)** pedido de autofalência e/ou equivalente do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora e/ou de quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos ou processo similar em outra jurisdição; **(iii)** pedido de falência formulado por terceiros em face do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora e/ou de quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos e não devidamente elidido por estas antes da data da realização da Oferta ou processo similar em outra jurisdição; **(iv)** propositura, do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora e/ou por quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos, de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; **(v)** ingresso do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora e/ou por quaisquer sociedades 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 de qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição; ou **(vi)** encerramento das atividades do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora;

- (xx) rigoroso cumprimento pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora e sociedades do seu Grupo Econômico da legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a manutenção de todas as licenças aplicáveis a sua atuação, 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. O Fundo, a Administradora e/ou da Gestora e as sociedades de seu Grupo Econômico obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxi) inexistência de decisão condenatória e/ou qualquer indício de violação pela Gestora e pela Administradora de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamentação, nacional ou estrangeira, contra prática de corrupção, lavagem de dinheiro ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Convenção Interamericana contra a Corrupção, de 29 de março de 1996 promulgada pelo Decreto nº 4.410, de 07 de Outubro de 2012, o Código Penal Brasileiro, as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada e nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 8.420/15, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, a *UK Bribery Act* e *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*, conforme aplicável ("**Leis Anticorrupção**");
- (xxii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxiii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar substancialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais Investidores;
- (xxiv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu(s) Grupo(s) Econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxv) autorização ao Coordenador Líder para divulgar a Oferta por qualquer meio, inclusive com a logomarca da Gestora e da Administradora, nos limites da legislação em vigor e de acordo com as práticas de mercado, observadas, inclusive, as restrições constantes na Resolução CVM 160;
- (xxvi) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado;
- (xxvii) não ocorrência de um evento de rescisão involuntária previsto neste Contrato; e
- (xxviii) cumprimento de todas as obrigações assumidas neste Contrato a serem assumidas nos demais Documentos da Oferta que sejam exigíveis até a data estabelecida para o cumprimento da respectiva obrigação, e/ou até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o Dia Útil imediatamente antecedente da divulgação do Anúncio de Início, e/ou sua manutenção até a Data da Liquidação, exceto se houver outro prazo expressamente estabelecido, conforme aplicável. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta, objeto do Contrato de Distribuição. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo de reembolsar o Coordenador Líder por todas as Despesas incorridas com todas as despesas incorridas com relação à Oferta, nos termos do item 10 do Contrato de Distribuição.

Não obstante o estabelecido acima, o Coordenador Líder poderá dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes e, portanto, realizar a distribuição das Novas Cotas. A dispensa pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pelas demais Partes, de suas obrigações previstas neste Contrato ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado neste Contrato.

Após o cumprimento das Condições Precedentes, exceto por aquelas cuja data de implementação exceda à data de divulgação do Anúncio de Início, ou da sua dispensa, nos termos da do item acima, o Coordenador Líder providenciará a divulgação do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.

### 11.1.3 Garantia de Subscrição

O Coordenador Líder terá o prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, para distribuir as Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, não sendo responsável por saldo de Novas Cotas eventualmente não subscrito e/ou integralizados.

### 11.1.4. Cópia do Contrato de Distribuição

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, nas sedes da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder.

## 11.2. Demonstrativo do Custo da Distribuição

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Cotas Adicionais (“Custos de Distribuição”).

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota - Total (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação ao Valor Unitário
Comissão de Estruturação	2.940.703,94	0,98	1,00%	24,69%
Tributos Comissão de Estruturação	314.087,36	0,10	0,11%	2,64%
Comissão de Distribuição	7.351.759,85	2,45	2,50%	61,73%
Tributos Comissão de Distribuição	785.218,40	0,26	0,27%	6,59%
Assessor Legal	130.000,00	0,04	0,04%	1,09%
Tributos sobre pagamento dos Assessores Legais	13.250,69	0,00	0,00%	0,11%
CVM - Taxa de Registro	89.994,00	0,03	0,03%	0,76%
Taxa de registro de Ofertas Públicas - ANBIMA	12.530,16	0,00	0,00%	0,11%
B3 - Taxa de análise	15.200,12	0,01	0,01%	0,13%
B3 - Taxa de distribuição (fixa)	45.600,43	0,02	0,02%	0,38%
B3 - Taxa de distribuição (variável)	104.993,00	0,04	0,04%	0,88%
Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP	56.774,93	0,02	0,02%	0,48%
Outras Eventuais Despesas	50.000,00	0,02	0,02%	0,42%



Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota - Total (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação ao Valor Unitário
<b>Subtotal Despesas</b>	<b>11.910.112,89</b>	<b>3,97</b>	<b>4,05%</b>	<b>100,00%</b>
Reversão dos Custos	(6.000.000,00)	(2,00)	-2,04%	-50,38%
<b>Total Oferta</b>	<b>5.910.112,89</b>	<b>1,97</b>	<b>2,01%</b>	<b>49,62%</b>

<sup>(1)</sup> Valores aproximados, considerando a distribuição da totalidade das Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

<sup>(2)</sup> Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o pagamento das comissões deverá ser acrescido dos tributos.

<sup>(3)</sup> Podem haver diferenças devido a arredondamento.

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

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

**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.**

Nos termos dispostos na Seção 3.1, os recursos da Oferta serão preferencialmente utilizados para a aquisição de Ativos Imobiliários. Além dos Ativos Imobiliários indicados, o Fundo não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, 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.

Os documentos e informações do Fundo, incluindo demonstrações financeiras e informações periódicas, podem ser acessados pelo Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o documento desejado.

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

RIZA



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

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

A realização da Oferta foi aprovada por meio do Ato de Aprovação da Oferta, disponibilizado no **Anexo II** deste Prospecto.

A versão vigente do Regulamento na data de edição deste Prospecto, disponibilizada no **Anexo I** a este Prospecto, foi aprovada em 20 de junho de 2023 por meio do Ato do Administrador.

O Regulamento do Fundo pode vir a ser alterado após a conclusão da Oferta, de forma que, após a conclusão da Oferta, sugerimos que tais regulamentos sejam sempre consultados através do acesso à página mundial de computadores da Administradora, da Gestora ou da CVM, conforme previsto na seção 5.1 e 14, nas páginas 14 e 45 deste Prospecto.

### 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

As demonstrações financeiras do Fundo, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, e os informes mensais, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”, Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, no campo “tipo” localizar as “Demonstrações financeiras”, relativas ao exercício social encerrados em 30 de junho de 2023, 30 de junho de 2022 e 30 de junho de 2021.

### 13.3. Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade utilizado no âmbito da distribuição da Oferta está disponível no **Anexo III** deste Prospecto.

### 13.4. Informe Anual

O último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do **Anexo IV** deste Prospecto.

### 13.5. Material publicitário da Oferta

O material publicitário utilizado no âmbito da distribuição da Oferta está disponível no **Anexo V** deste Prospecto (“**Material Publicitário**”).



## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

Para fins do disposto no Item 14 do Anexo C da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Administradora, a Gestora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

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

<b>Administradora, Custodiante e Escriturador</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> Praia de Botafogo nº501, 5º andar, parte, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ Tel.: (11) 3383-2715 E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com/OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com
<b>Gestora</b>	<b>RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.285, 5º andar, CEP 04538-133, São Paulo - SP At.: Rafael Brito Tel.: (21) 97151-4194 E-mail: rafael.brito@rizaasset.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.

<b>Assessor Jurídico</b>	<b>LEFOSSE ADVOGADOS</b> Rua Tabapuã, nº 1.277, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-014, São Paulo - SP Tel: (11) 3024-6100 At.: André Mileski E-mail: andre.mileski@lefosse.com <i>Website:</i> <a href="https://lefosse.com">https://lefosse.com</a>
<b>Coordenador Líder</b>	<b>BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo - SP At.: Kaian Ferraz / Departamento Jurídico E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com/ol-legal-ofertas@btgpactual.com <i>Website:</i> <a href="https://www.btgpactual.com/investment-bank">https://www.btgpactual.com/investment-bank</a>

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

<b>Auditor Independente</b>	<b>Grant Thornton Brasil</b> Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar - Vila Olímpia, CEP 04571-010, São Paulo - SP Tel: (11) 3886-5100
-----------------------------	---

### 14.4. Declaração nos termos do item 14.5 do Anexo C da Resolução CVM 160

O Fundo declara que o registro de emissor encontra-se atualizado e foi concedido em 30 de junho de 2017 sob o nº 317058.



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

#### **O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A OFERTA EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E NA CVM.**

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

#### **14.6 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado**

O Fundo encontra-se em regular funcionamento e seu registro atualizado, conforme item 14.4 acima.

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

A Administradora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

A Gestora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes da seção “Viabilidade Econômico-Financeira” deste Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160.

### 15.1. Tratamento Tributário

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Novas Cotas.

#### Tributação dos Cotistas

##### *Imposto sobre a Renda (“IR”)*

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de Novas Cotas e (iii) resgate de Novas Cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

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 conforme artigo 10, parágrafo único da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei 8.668”).

##### *Cotistas residentes no Brasil*

Os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Novas Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Novas Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Novas Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) devido, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 (“Lei 11.033”) com as alterações promovidas pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2024 (“Lei 14.754”), são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) 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 lhes 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 conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei 9.779”), titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima. Ademais, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

**O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER COTAS DESTA FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.**





### *Cotistas residentes no exterior*

Como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("**Jurisdição de Tributação Favorecida**"); e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de Setembro de 2014 ("**Resolução CMN 4.373**"). Neste caso, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros 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. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No caso dos investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os rendimentos decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à tributação por IRRF à alíquota 20% (vinte por cento), conforme artigo 99 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**IN 1.585**").

Por fim, conforme previsto na Lei nº 11.033 e na IN1.585, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, desde que cumpridos os mesmos requisitos exigidos para que a isenção seja aplicada aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, conforme acima detalhado.

### *Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiras ("**IOF**")*

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto 6.306**"), conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) conforme dispõe o artigo 15-B, XVI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto 6.306**"), com a redação disposta pelo Decreto 8.325, de 7 de outubro de 2014 ("**Decreto 8.325**").

A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

### **Tributação do Fundo**

#### *IR*

Regra geral, a menos que os rendimentos e ganhos de capital auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FII em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**") de acordo com as mesmas regras previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

Contudo, excetuam-se as aplicações efetuadas pelos FII em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024. Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

Ademais, nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

#### *Solução de Consulta nº 181 - Coordenação Geral de Tributação (COSIT)*

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei nº 11.033, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário, fruto da alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento). Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

Diante disso, muito embora a Administradora acredite que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, conservadoramente temos procedido ao recolhimento do IR sobre referido resultado positivo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

#### *IOF*

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

### **15.2. Principais Características do Fundo**

Observado o disposto no art. 9º do "Código de Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código ANBIMA"), seguem abaixo as principais características do Fundo.

#### **Base Legal**

O Fundo tem como base legal a Lei 8.668, a Instrução 472 e a Resolução CVM 160, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

#### **Prazo de Duração**

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

#### **Divulgação de Informações**

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias deste Prospecto, do Regulamento, do Anúncio de Início, do Anúncio de Encerramento, de eventuais anúncios de retificação, bem como de quaisquer avisos ou comunicados relativos à Oferta, até o encerramento da Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e da CVM, nos endereços indicados na seção 14 "Identificação das Pessoas Envolvidas" deste Prospecto e *websites* indicados na seção 5 "Cronograma estimado das Etapas da Oferta".



## Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços neles compreendidos as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos na legislação aplicável, uma taxa de administração equivalente à (“**Taxa de Administração**”): 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado **(a.1)** sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; **ou (a.2)** caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”), e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) durante os 12 (doze) primeiros meses, a contar da data de transferência do Fundo e R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a partir do 12º (decimo segundo) mês, atualizados anualmente segundo a variação do IGPM, a partir do mês subsequente à data de transferência do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Enquanto o Fundo seja listado na B3 e suas Cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de Cotas, a Taxa de Administração será acrescida conforme os percentuais previstos na tabela abaixo, calculada sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de transferência do Fundo:

BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	TAXA DE ESCRITURAÇÃO
Até R\$1.000.000.000,00	0,050%
De R\$1.000.000.000,00 até R\$1.500.000.000,00	0,040%
Acima de R\$1.500.000.000,00	0,030%

## Taxa de Ingresso e de Saída

Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

### 15.3 Breve Histórico da Administradora, da Gestora e o Coordenador Líder

#### Administradora

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente “BTG PSF”, controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 579 bilhões (dados ANBIMA, fevereiro/2023) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 5.000 fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 56 bilhões e 143 fundos sob Administração, detendo 23% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em fevereiro de 2023. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:



- a) Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- b) Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- c) Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- d) Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia; e
- e) Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes.

#### Gestora

A Riza é uma gestora de recursos, nascida em 2020, com o propósito de transformar a forma como se faz gestão no Brasil. Atualmente, possuímos aproximadamente 13 bilhões de reais sob gestão e temos atuação em 13 fundos de investimentos abertos ao público, sendo 4 desses fundos listados em bolsa. A gestão dos portfólios é realizada por meio de equipes de investimentos, denominadas internamente como núcleos de gestão, são eles: Agronegócio, Allocation, Direct Lending, Real Estate, Renda Fixa, Renda Variável, Securitização e Carteiras, Infraestrutura e Venture Builder. Por meio dessas equipes e com o auxílio de tecnologia de ponta, buscamos gerar valor no longo prazo para os nossos cotistas por meio de um processo de investimento bem definido.

#### Coordenador Líder

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, com foco nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales and trading* (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US\$ 1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de *Debt Capital Markets* (DCM) do BTG Pactual Investment Banking é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios, entre outros. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e investor education, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações, quando aplicável. Serviços estes com forte suporte das áreas de *Research* de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de Sales & Trading localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo.



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



# RIZA

## ANEXOS

---

<b>ANEXO I</b>	REGULAMENTO VIGENTE
<b>ANEXO II</b>	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
<b>ANEXO III</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE
<b>ANEXO IV</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO
<b>ANEXO V</b>	MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**RIZA**

**ANEXO I**

---

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## REGULAMENTO

### RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.267.696/0001-36

#### DO FUNDO

**Artigo 1º.** O **RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("FUNDO") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro.** O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

**Artigo 2º.** Para fins do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o FUNDO é classificado como "FII Híbrido Gestão Ativa".

**Parágrafo Primeiro.** O FUNDO é administrado pelo **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizado pela CVM para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 ("ADMINISTRADOR"). A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pelo próprio ADMINISTRADOR ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO.

**Parágrafo Segundo.** O gestor de investimentos do FUNDO será a **Riza Gestora de Recursos Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.285, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 ("GESTOR").

**Parágrafo Terceiro.** O escriturador de cotas do FUNDO ("COTAS") será o ADMINISTRADOR ("ESCRITURADOR").

**Artigo 3º.** O FUNDO é destinado aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior. Os investidores que detiverem COTAS serão denominados, para os fins deste Regulamento, como "COTISTAS".

#### DO OBJETO

**Artigo 4º.** O objetivo do FUNDO é rentabilizar o investimento realizado pelos COTISTAS no FUNDO, por meio da aquisição de direitos reais sobre imóveis ou da subscrição/aquisição de títulos e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliário ("Ativos Imobiliários"). O FUNDO poderá, nos termos do Artigo 45 da Instrução CVM 472, investir nos seguintes Ativos Imobiliários:

**BTG Pactual**

SAC: 0800 722 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

1

- I. aquisição direta de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, e inclusive frações ideais de imóveis, localizados em áreas urbanas ou de expansão urbana, provenientes do segmento logístico ou industrial, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície;
- II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII");
- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- IV. cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- VI. cotas de outros FII;
- VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VIII. letras hipotecárias;
- IX. letras de crédito imobiliário; e
- X. letras imobiliárias garantidas.

**Parágrafo Primeiro.** Não obstante os Ativos Imobiliários listados acima, o FUNDO poderá investir em outros ativos, desde que permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos COTISTAS. Nessa hipótese, tais ativos serão considerados "Ativos Imobiliários" para fins deste Regulamento.

**Parágrafo Segundo.** Sem prejuízo do objetivo primordial do FUNDO descrito acima, o FUNDO poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Ativos Imobiliários, a partir da realização de desinvestimentos dos Ativos Imobiliários, observados os termos deste Regulamento.

**Parágrafo Terceiro.** O investimento no FUNDO não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos COTISTAS por parte do ADMINISTRADOR ou do GESTOR.

**Parágrafo Quarto.** Os recursos provenientes das emissões de COTAS serão destinados à subscrição e/ou aquisição, conforme o caso, de Ativos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, e para arcar com as despesas do FUNDO.

**BTG Pactual**  
SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | [btgpactual.com](http://btgpactual.com)

## **DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**Artigo 5º.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo FUNDO a qualquer COTISTA, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Parágrafo Primeiro.** Não obstante o disposto no caput deste Artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o COTISTA pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente:

- I. possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) COTISTAS;
- II. o COTISTA pessoa física, individualmente, não possuir participação em COTAS em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de COTAS emitidas do FUNDO;
- III. o COTISTA pessoa física não 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 no período; e, ainda,
- IV. as COTAS serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Parágrafo Segundo.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR e do GESTOR no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos itens I a IV do Parágrafo Primeiro do Artigo 4º, acima.

**Parágrafo Terceiro.** Não obstante o disposto no Parágrafo Segundo, acima, caso seja verificada inobservância de quaisquer condições estabelecidas no Parágrafo Primeiro e alíneas acima, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, o ADMINISTRADOR comunicará o fato imediatamente aos COTISTAS.

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**Artigo 6º.** Os recursos do FUNDO serão aplicados, com assessoramento técnico analítico do GESTOR, observados a Política de Investimento (conforme abaixo definido), com o objetivo de proporcionar ao COTISTA, a rentabilização do investimento realizado. A administração e gestão da carteira do FUNDO se processarão em atendimento aos objetivos do FUNDO, nos termos do Artigo 3º, e observará a seguinte política de investimento ("Política de Investimento"):

- I. o FUNDO realizará investimentos, primordialmente, nos Ativos Imobiliários, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e venda de tais ativos;
- II. as aquisições de Ativos Imobiliários deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade realizados pelo GESTOR, na condição de gestor de investimentos e de consultor especializado;
- III. o FUNDO poderá aplicar até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido (conforme abaixo definido) nos Ativos Imobiliários;

IV. os Ativos Imobiliários deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do FUNDO, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos contratos de locação, seja pela perspectiva de ganho com sua valorização e posterior alienação;

V. em relação aos contratos de locação de imóveis sobre os quais o FUNDO possua direitos reais, estes deverão possuir, no mínimo, as seguintes características:

- a) prazo igual ou superior a 2 (dois) anos;
- b) análise creditícia do locatário para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica, conforme as políticas do GESTOR;
- c) exclusivamente para inquilinos cujo faturamento anual seja inferior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), conforme verificado nas demonstrações financeiras anuais auditadas por auditor independente registrado na CVM, seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva ao FUNDO, representado pelo ADMINISTRADOR, cuja respectiva apólice deverá ser apresentada pelo locatário, no mínimo anualmente, ao ADMINISTRADOR;
- d) cláusula contratual prevendo que o locatário deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os imóveis, sejam estes, de IPTU, despesas de condomínio, bem como demais despesas previstas no Artigo 23 da Lei nº 8.245/91 ("Lei do Inquilinato"); e
- e) cláusula contratual prevendo que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade.

VI. o FUNDO poderá adquirir Ativos Imobiliários em todo território nacional, não havendo localização geográfica específica para realização dos investimentos;

VII. os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo FUNDO deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, devendo referida empresa independente ser previamente aprovada, conforme indicada pelo GESTOR e contratada pelo ADMINISTRADOR;

VIII. o FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;

IX. o FUNDO poderá manter permanentemente parcela do seu Patrimônio Líquido, para fins de liquidez e pagamento de despesas do FUNDO, aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, e acordo com as normas editadas pela CVM ("Outros Ativos"); e

X. caso não existam Ativos Imobiliários disponíveis para aquisição, em um dado momento de mercado, o ADMINISTRADOR, mediante orientação do GESTOR, na qualidade de gestor de investimento, estará apto a suspender temporariamente a subscrição e integralização de COTAS, sendo responsabilidade do ADMINISTRADOR, nesses casos, reapresentar aos COTISTAS novo cronograma de emissão, em Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim.

**BTG Pactual**

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

4

**Parágrafo Primeiro.** O objeto e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, ou por determinação da legislação aplicável, nesse caso sem a necessidade de Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Segundo.** É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

**Parágrafo Terceiro.** O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA.

**Parágrafo Quarto.** A prospecção dos Ativos Imobiliários é executada, periodicamente pelo GESTOR, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos Ativos Imobiliários potenciais do FUNDO. Adicionalmente, a alocação do Patrimônio Líquido em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos Imobiliários e/ou de seus emissores por Agência de Classificação de Risco, e/ou apresentação de Rating.

**Parágrafo Quinto.** Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR da Política de Investimento e das disposições legais aplicáveis, poderá haver perda do capital investido pelos COTISTAS e o FUNDO e os COTISTAS estão sujeitos aos riscos descritos neste Regulamento.

**Parágrafo Sexto.** Caso após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento da distribuição inicial de suas cotas, o FUNDO venha a deter valores mobiliários que representem mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, o FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555") conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, sem prejuízo do disposto no Artigo 45, parágrafo sexto, da Instrução CVM 472.

## **DOS RISCOS**

**Artigo 7º.** O investimento em COTAS apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus COTISTAS tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos parágrafos a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR prevista neste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro.** A aplicação em COTAS está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

I. Risco macroeconômico. O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do

Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do FUNDO poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (i) crescimento da economia nacional; (ii) inflação; (iii) flutuações nas taxas de câmbio; (iv) políticas de controle cambial; (v) política fiscal e alterações na legislação tributária; (vi) taxas de juros; (vii) liquidez dos mercados de capitais; e (viii) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o desempenho do FUNDO. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, (a) em alongamento do período de amortização ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos COTISTAS, do valor de suas aplicações. Nem o FUNDO nem o ADMINISTRADOR e nem o GESTOR responderão a qualquer COTISTA, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) o alongamento do período de amortização das COTAS, (b) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (c) caso os COTISTAS sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

II. O FUNDO estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; e (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário.

**Parágrafo Segundo.** O FUNDO está sujeito a uma série de riscos relacionados à liquidez:

I. Ausência de liquidez das COTAS. O FUNDO estará apto a negociar suas COTAS em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.

II. Restrição para amortização e resgate das COTAS e de distribuição dos resultados. O FUNDO foi constituído como condomínio fechado, de modo que os COTISTAS não poderão realizar quaisquer resgates das suas COTAS antes do prazo de vencimento de suas COTAS.

**Parágrafo Terceiro.** O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

I. Concentração da carteira resultante das aplicações do FUNDO. O risco de perdas para os investidores do FUNDO é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações.

II. Inexistência de rendimento pré-determinado. O FUNDO não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o FUNDO gerará algum rendimento dos seus Investimentos.

III. Descontinuidade das Condições de Mercado. mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do FUNDO.

IV. Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. O FUNDO poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do FUNDO, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

V. Risco decorrente da precificação dos ativos. A precificação dos investimentos e outros ativos financeiros da carteira do FUNDO será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO e poderá resultar em redução dos valores das COTAS.

VI. Risco de concentração da carteira do FUNDO. A carteira do FUNDO poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinadas sociedades, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do FUNDO ao resultado das respectivas sociedades.

VII. Risco de crédito dos investimentos da carteira do FUNDO. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do FUNDO estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

VIII. Riscos relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O FUNDO terá em sua carteira de ativos relevante participação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRIs que integrarão a carteira de investimentos do FUNDO, poderão ocasionar perdas aos COTISTAS. Em alguns casos, os CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos COTISTAS podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRIs do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário.

IX. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo FUNDO, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do FUNDO, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do FUNDO e dos COTISTAS.

X. Risco de restrição na negociação. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação 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 onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

XI. Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos COTISTAS. A legislação aplicável ao FUNDO, aos COTISTAS e aos investimentos do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em COTAS de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das COTAS,

**BTG Pactual**

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | [btgpactual.com](http://btgpactual.com)

7

incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do FUNDO.

XII. Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários. Não obstante o FUNDO deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as COTAS do FUNDO não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos "Ativos Imobiliários". Os direitos dos COTISTAS são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de COTAS detidas.

XIII. Amortização/resgate de COTAS com relação à liquidação dos ativos da carteira do FUNDO. O FUNDO está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o ADMINISTRADOR e o GESTOR não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos COTISTAS para amortização ou resgate das COTAS ou de qualquer outra forma de distribuição aos COTISTAS.

XIV. Ausência de garantia para eliminação dos riscos. O investimento no FUNDO sujeita o investidor a riscos aos quais o FUNDO e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos COTISTAS do FUNDO. Não há garantia de eliminação da possível perda ao FUNDO e aos COTISTAS. O desempenho do FUNDO não conta com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do FUNDO Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do FUNDO pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os COTISTAS poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no FUNDO em situações onde o FUNDO não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

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

XVI. Liquidez Reduzida das COTAS. A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das COTAS envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das COTAS. Considerando a natureza de condomínio fechado do FUNDO, aos COTISTAS não será permitido o resgate das suas COTAS antes do término do prazo do FUNDO ou série de COTAS, exceto nos eventos de liquidação.

XVII. Prazo para Resgate das COTAS. Em virtude de o FUNDO ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das COTAS somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento do FUNDO, quando todos os COTISTAS resgatarem as COTAS ou, no evento de uma liquidação antecipada do FUNDO, de acordo com este Regulamento. Essa característica do FUNDO poderá afetar negativamente a atratividade das COTAS como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais COTAS no mercado secundário.

**Parágrafo Quarto.** O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos a investimentos imobiliários, dentre os quais:

I. Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas ao longo do tempo,

podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

II. Desapropriação. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) empreendimento(s) de propriedade do FUNDO, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público

III. Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

IV. Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar do FUNDO, do ADMINISTRADOR e do GESTOR tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o FUNDO ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte (s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo FUNDO.

V. Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os COTISTAS podem ser chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO.

VI. Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o FUNDO e as sociedades investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

VII. Risco relativos à aquisição de Ativos Imobiliários. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição dos Ativos Imobiliários e seu registro em nome do FUNDO, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao FUNDO. Adicionalmente, o FUNDO realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcela da, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o FUNDO, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo FUNDO dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das COTAS.

VIII. Riscos Jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação

financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**IX. Risco Ambiental.** Os imóveis que compõem o patrimônio do FUNDO ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização 54 ambiental para operação dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do FUNDO e dos imóveis que compõem o portfólio do FUNDO; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao FUNDO; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o FUNDO ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das COTAS. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao FUNDO. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das COTAS.

**X. Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido.** As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do FUNDO Garantidor de Créditos- FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos COTISTAS.

**Parágrafo Quinto.** Não obstante os riscos acima mencionados, poderá haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do FUNDO Garantidor de Créditos - FGC, não podendo o ADMINISTRADOR e o GESTOR serem responsabilizados por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do FUNDO. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas COTAS.

**BTG Pactual**

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | [btgpactual.com](http://btgpactual.com)

10

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 8º.** Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, o ADMINISTRADOR terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do FUNDO, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do FUNDO, conforme orientação e recomendação do GESTOR.

**Parágrafo Primeiro.** Os poderes constantes deste Artigo são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos condôminos do FUNDO, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e/ou mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento.

**Parágrafo Segundo.** O ADMINISTRADOR deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da Lei nº 8.668/93, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, neste Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos COTISTAS.

**Parágrafo Terceiro.** O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Quarto.** O ADMINISTRADOR poderá, sem prévia anuência dos COTISTAS e desde que por recomendação do GESTOR, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento;
- II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais Ativos Imobiliários:
  - a. não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
  - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
  - c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
  - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a. os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b. os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - c. a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
  - d. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
  - e. o arquivo dos pareceres, relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de COTISTAS e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472;
- IV. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até 5 (cinco) anos contados do término do procedimento;
- V. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento pelo GESTOR, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do FUNDO;
- VI. receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao FUNDO;
- VII. custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do FUNDO, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Cotas, as quais poderão ser suportadas pelo FUNDO;
- VIII. manter custodiados, quando aplicável, em razão de sua natureza, com o CUSTODIANTE, devidamente autorizado pela CVM, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do FUNDO;
- IX. dar cumprimento aos deveres de guarda e de informação estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 472;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo FUNDO;
- XI. assegurar que as restrições estabelecidas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do imóvel e os direitos de propriedade do FUNDO incluam as ressalvas de que trata o Artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472;
- XII. observar e cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XIII. pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- XIV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários, sob responsabilidade do ADMINISTRADOR;

- XV. elaborar e apresentar as demonstrações financeiras do FUNDO de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- XVI. transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de ADMINISTRADOR;
- XVII. empregar, na defesa dos direitos dos COTISTAS, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis;
- XVIII. abrir e movimentar contas bancárias;
- XIX. representar o FUNDO em juízo e fora dele;
- XX. deliberar sobre a emissão de novas COTAS no caso do Capital Autorizado, conforme orientação e recomendação do GESTOR;
- XXI. realizar amortizações de COTAS e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação do GESTOR e nos termos deste Regulamento; e
- XXII. contratar as empresas responsáveis pela elaboração de laudos de avaliação, desde que aprovadas pelo GESTOR.

**Parágrafo Quinto.** Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR, conforme o caso poderá contratar os seguintes serviços, a expensas do FUNDO:

- I. gestão de valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;
- II. custódia de ativos financeiros;
- III. escrituração de cotas;
- IV. empresa de auditoria independente registrada na CVM encarregada da auditoria das demonstrações financeiras do fundo;
- V. distribuição primária de cotas, bem como o registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- VI. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR e, se for o caso, o GESTOR, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;
- VII. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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;
- VIII. formador de mercado para as COTAS;

- IX. serviços relativos a envio de correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou nesta Instrução;
- X. serviços relativos a advogados, que atuem em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente;
- XI. serviços relativos a contratação de seguro sobre os ativos do FUNDO;
- XII. serviços relativos a avaliações que sejam obrigatórias; e
- XIII. serviços relativos à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do Patrimônio Líquido.

**Parágrafo Sexto.** Os serviços descritos nos itens I a VI acima, nos termos do Artigo 29 da Instrução CVM 472, acima podem ser prestados pelo ADMINISTRADOR ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**Parágrafo Sétimo.** O FUNDO contratará a empresa de custódia de valores mobiliários somente caso ultrapasse o limite de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, nos termos do Artigo 28, parágrafo primeiro, da Instrução CVM 472, sendo que, no momento de sua constituição, o FUNDO estará dispensado da empresa de custódia de valores mobiliários.

**Parágrafo Oitavo.** A contratação de partes relacionadas ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

## **DA GESTÃO E CONSULTORIA**

**Artigo 9º.** O GESTOR, na qualidade de gestor de investimentos contratado e de consultor especializado, terá as seguintes funções:

- I. identificar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimento, os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte da carteira do FUNDO;
- II. orientar o ADMINISTRADOR sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de locação, típicos ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas ao investimento e/ou exploração dos Ativos Imobiliários, bem como sobre a celebração de todos os negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias no âmbito da gestão de empreendimentos imobiliários e sociedades investidas, incluindo, mas não se limitando a negociar, renegociar, celebrar e rescindir negócios jurídicos, buscando a concretização da Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo que tais transações a serem realizadas pelo Fundo, representado diretamente pelo Administrador, prescindem de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesse;
- III. mediante outorga de procuração específica pelo ADMINISTRADOR, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, buscando a concretização da Política de Investimento;

- IV. monitorar o desempenho do FUNDO, na forma de valorização de suas COTAS, e evolução do valor do patrimônio do FUNDO;
- V. empregar nas atividades de gestão da carteira do FUNDO a diligência exigida em cada particular circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento;
- VI. representar ativamente o FUNDO no que diz respeito ao monitoramento dos contratos de locação, típicos ou atípicos, usufruto, comodato, concessões de direito superfície, ou quaisquer operações relacionadas à exploração dos empreendimentos imobiliários;
- VII. representar ativamente o FUNDO na qualidade de sócio, cotista ou acionista das sociedades investidas e dos condomínios e associações de empreendimentos imobiliários, bem como exercer o direito de voto do FUNDO em relação às respectivas deliberações em pauta no âmbito das sociedades investidas e condomínios e associações de empreendimentos imobiliários, inclusive firmando eventuais acordos de acionistas ou de cotistas; em qualquer dos casos acima, por meio de procuração específica a ser outorgada pelo ADMINISTRADOR;
- VIII. solicitar ao ADMINISTRADOR a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre itens que julgar necessário;
- IX. aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratado para a elaboração do laudo de avaliação, conforme aplicável;
- X. contratar prestadores de serviços necessários para o desenvolvimento e gerenciamento dos empreendimentos imobiliários que estiverem sob responsabilidade do FUNDO, incluindo, corretagem, serviços de segurança, limpeza, manutenção predial, reparos, reformas e benfeitorias em relação aos imóveis e empreendimentos imobiliários da carteira do FUNDO;
- XI. enviar ao ADMINISTRADOR, sempre que solicitado, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do FUNDO, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores;
- XII. realizar toda e qualquer atividade com a devida observância à Instrução CVM 472, à Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada, e à Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
- XIII. observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XIV. transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de GESTOR.

**Parágrafo Primeiro.** Fica estabelecido que o GESTOR adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo GESTOR em assembleias de sociedades nas quais o FUNDO participe. Tal política orienta as decisões do GESTOR em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

**Parágrafo Segundo.** A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pelo GESTOR, cuja cópia é entregue ao COTISTA no momento de seu ingresso no FUNDO, está divulgada no website do GESTOR <https://rizaasset.com>.

**Parágrafo Terceiro.** O GESTOR manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários que consistam em projetos imobiliários do FUNDO, do mercado imobiliário em geral e de potencial Ativo Imobiliário, ou poderão contratar tais serviços externamente.

**Artigo 10.** É vedado ao ADMINISTRADOR praticar os seguintes atos em nome do FUNDO:

- I. receber depósito em conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos COTISTAS sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;
- IV. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V. vender COTAS à prestação, sem prejuízo da integralização a prazo de COTAS subscritas;
- VI. prometer rendimento predeterminado aos COTISTAS;
- VII. realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos FII, conforme regulamentação da CVM;
- VIII. praticar qualquer ato de liberalidade;
- IX. aplicar recursos do FUNDO no exterior;
- X. aplicar recursos na aquisição de COTAS do próprio FUNDO;
- XI. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR e entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e os COTISTAS que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o representante de COTISTAS ou entre o FUNDO e o empreendedor;
- XII. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XIII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesse Regulamento;
- XIV. 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

XV. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

**Parágrafo Primeiro.** A vedação prevista no inciso XII acima não impede a aquisição, pelo FUNDO, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

**Parágrafo Segundo.** O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

## **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 11.** O patrimônio líquido do FUNDO será aquele resultante das integralizações das COTAS e das reaplicações do capital e eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento ("Patrimônio Líquido").

**Artigo 12.** O Patrimônio Líquido será calculado mensalmente somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as despesas, provisões, e diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração e Taxa de Performance (conforme abaixo definidas).

## **DAS COTAS DO FUNDO**

**Artigo 13.** As COTAS são de uma única classe, correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa e escriturais.

**Parágrafo Primeiro.** Cada cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do FUNDO.

**Parágrafo Segundo.** De acordo com o disposto no Artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o COTISTA não poderá requerer o resgate antecipado de suas COTAS.

**Parágrafo Terceiro.** As COTAS são admitidas à negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

**Parágrafo Quarto.** O COTISTA:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e

II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das COTAS que subscrever.

## **DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO**

**Artigo 14.** Não existem amortizações programadas para as COTAS.

**Artigo 15.** O FUNDO poderá amortizar, a critério do ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, suas COTAS total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do FUNDO nos Ativos Imobiliários.

**Artigo 16.** Compete à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o encerramento do FUNDO, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das COTAS remanescentes do FUNDO. No caso de encerramento do FUNDO e/ou liquidação do FUNDO, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do FUNDO entre os COTISTAS, na proporção da quantidade e valor das COTAS detidas pelos COTISTAS em relação ao Patrimônio Líquido, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Artigo 17.** As COTAS poderão ser distribuídas pelo ADMINISTRADOR, ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as COTAS do FUNDO, nas condições deste Regulamento e especificadas nos documentos da respectiva oferta subsequente.

**Parágrafo Primeiro.** As ofertas subsequentes de COTAS sempre deverão observar a Resolução CVM 160, a Instrução CVM 472 e este Regulamento.

**Parágrafo Segundo.** As COTAS emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta subsequente, conforme prazo estabelecido nos termos do ato do ADMINISTRADOR ou na ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a realização da respectiva oferta, podendo ser subscritas por pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem limitação, observadas eventuais impactos fiscais descritos neste Regulamento. No ato de subscrição das COTAS, o subscritor:

- a. assinará o boletim individual de subscrição, que será disponibilizado por instituição intermediária participante da respectiva oferta subsequente;
- b. receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e
- c. deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento, (b) dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO, conforme descritos neste Regulamento e/ou no respectivo prospecto aplicável à emissão das Cotas ou àqueles aplicáveis a qualquer oferta, e (c) de que as COTAS estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

**Parágrafo Terceiro.** As COTAS emitidas farão jus aos rendimentos relativo ao exercício social em que forem subscritas e integralizadas.

**Artigo 18.** Não há restrição à subscrição ou aquisição de COTAS por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das COTAS, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Parágrafo Único** - Não há restrição à subscrição de COTAS por um mesmo investidor.

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Artigo 19.** Caso entenda necessário para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o ADMINISTRADOR, seguindo a orientação do GESTOR, poderá autorizar novas emissões de COTAS, independente de aprovação prévia dos COTISTAS por meio da Assembleia Geral e alteração deste Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

**Parágrafo Primeiro.** No caso de emissões realizadas dentro do limite do Capital Autorizado, o preço de emissão por COTA será fixado pelo GESTOR, levando em consideração um dos seguintes critérios (a) o valor patrimonial das COTAS em circulação, (b) o valor de mercado das COTAS, ou (c) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO.

**Parágrafo Segundo.** A deliberação da emissão de novas COTAS dentro do Capital Autorizado deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das COTAS, os prazos para exercício do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização. O ADMINISTRADOR ficará responsável pela comunicação aos COTISTAS sobre a decisão de realizar a referida emissão.

**Parágrafo Terceiro.** As emissões que não sejam realizadas dentro do Capital Autorizado deverão ser previamente aprovadas pelos COTISTAS reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Quarto.** É assegurado aos COTISTAS direito de preferência na subscrição de COTAS objeto de novas emissões de COTAS e de ofertas subsequentes, nos termos da Instrução CVM 472, o qual deverá ser exercido no prazo de até 10 (dez) dias úteis a partir da data de publicação do anúncio de início, no caso de Oferta sob o regime da Resolução CVM 160. O direito de preferência poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, observado o prazo de exercício e as restrições operacionais da B3.

**Parágrafo Quinto.** As COTAS objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das COTAS já existentes.

**Parágrafo Sexto.** Verificada a mora do COTISTA poderá, ainda, o ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o Artigo 13, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, promover contra o COTISTA processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as COTAS não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das COTAS de COTISTA inadimplente, reverterá ao FUNDO e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série a que se refere a inadimplência.

**Parágrafo Sétimo.** Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional e/ou estadual e/ou municipal na sede do FUNDO, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

**Parágrafo Oitavo.** Fica desde já estabelecido que, nas novas emissões de COTAS, na hipótese de não colocação do valor mínimo da oferta subsequente, o ADMINISTRADOR deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das COTAS integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO.

## **DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA**

**Artigo 20.** Além das taxas previstas neste Regulamento, poderá ser cobrado taxa de ingresso de novos investidores quando da subscrição de novas COTAS emitidas em ofertas subsequentes, para fins de arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das novas COTAS, sendo tal taxa determinada pelo GESTOR e pelo ADMINISTRADOR quando da realização de emissões dentro do Capital Autorizado ou pela Assembleia Geral de Cotistas em caso de emissão de COTAS além do Capital Autorizado. Não será cobrada taxa de saída.

## **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 21.** O FUNDO deverá distribuir a seus COTISTAS, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. Os lucros auferidos em um determinado período poderão, a critério do GESTOR, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o 15º (décimo quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo ADMINISTRADOR para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo GESTOR, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro.** Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora de cotas. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato, a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em COTAS de fundos de aplicação financeira, COTAS de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

**Parágrafo Segundo.** O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo ADMINISTRADOR.

**Artigo 22.** O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos COTISTAS as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste Artigo.

## **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Artigo 23.** O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-1 da Instrução CVM 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

**BTG Pactual**

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

20

- a) as demonstrações financeiras
  - b) o relatório do auditor independente; e
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes 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.

**Parágrafo Primeiro.** O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo Segundo.** A publicação de informações referidas neste Artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede.

**Parágrafo Terceiro.** O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste Artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

**Artigo 24.** O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos COTISTAS os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

- 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 pelo FUNDO, nos termos do art. 45, § 4º, desta Instrução e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;
- 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 V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Primeiro.** A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos COTISTAS e demais investidores acesso às Informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar COTAS, sendo vedado ao ADMINISTRADOR valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das COTAS.

**Parágrafo Segundo.** A publicação de informações referidas neste Artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede.

**Parágrafo Terceiro.** O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Artigo ao mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

**Artigo 25.** Para fins do disposto neste Regulamento, após a devida autorização do COTISTA para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os COTISTAS, inclusive para convocação de assembleias gerais, manifestação sobre a sua decisão de resgate de COTAS do FUNDO e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

**Artigo 26.** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

### **DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**Artigo 27.** O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços a Taxa de Administração e Taxa de Performance, conforme discriminados a seguir.

**Parágrafo Primeiro.** O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração e de gestão do Fundo uma taxa de administração total ("Taxa de Administração") equivalente a 1% (um por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO, ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e que deverá ser pago diretamente ao ADMINISTRADOR, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) durante os 12 (doze) primeiros meses, a contar da data de transferência do Fundo e R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) a partir do 12º (decimo segundo) mês, atualizados anualmente segundo a variação do IGPM, a partir do mês subsequente à data de transferência do FUNDO.

**Parágrafo Segundo.** Enquanto o FUNDO seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do FUNDO, a Taxa de Administração será acrescida conforme os percentuais previstos na tabela abaixo, calculada sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de transferência do FUNDO:

<b>BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b>	<b>TAXA DE ESCRITURAÇÃO</b>
Até R\$1.000.000.000,00	0,050%
De R\$1.000.000.000,00 até R\$1.500.000.000,00	0,040%
Acima de R\$1.500.000.000,00	0,030%

**Parágrafo Terceiro.** A divisão de Taxa de Administração específica entre o ADMINISTRADOR e GESTOR ocorrerá nos termos do contrato de gestão celebrado entre o GESTOR, o ADMINISTRADOR e o FUNDO ("Contrato de Gestão"). O ADMINISTRADOR de maneira discricionária e sem consentimento da Assembleia Geral de Cotistas, poderá reduzir a Taxa de Administração.

**BTG Pactual**

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | [btgpactual.com](http://btgpactual.com)

22

**Parágrafo Quarto.** A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

**Parágrafo Quinto.** O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

**Parágrafo Sexto.** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) mês do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo FUNDO ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação do IPCA + 5,0%, esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- **PL Base** = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

- **Distribuições corrigidas**  $m-1$ : 
$$= \sum_{i=m}^n \frac{\text{Rendimento}_{m-1} * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)}{(1 + \text{índice de correção mês } i)}$$

Onde:

- **PL Contábil**  $m-1$  = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de  $m-1$  (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance);
- **Rendimento**  $m-1$  = rendimentos a distribuir de  $m-1$  (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance). Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores.
- **i** = Mês de referência

- **n** = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

**Parágrafo Primeiro.** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

**Parágrafo Segundo.** Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance o PL Contábil  $m-1$  será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

**Parágrafo Terceiro.** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do FUNDO for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

**Parágrafo Quarto.** Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

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

**Parágrafo Sexto.** O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da remuneração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida total.

## **DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR**

**Artigo 28.** O ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR devem ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e neste Regulamento, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. Neste caso, o ADMINISTRADOR ou o GESTOR, conforme o caso, farão jus a Taxa de Administração e a Taxa de Performance apuradas pro rata temporis até a data em que deixar as funções exercidas e na forma prevista no Contrato de Gestão.

**Parágrafo Primeiro.** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, o ADMINISTRADOR fica obrigado a:

I. convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia ou descredenciamento, conforme o caso; e

II. caso de renúncia ou descredenciamento do ADMINISTRADOR, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM.

**Parágrafo Segundo.** É facultado aos COTISTAS que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das COTAS emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a assembleia de que trata o inciso I do Parágrafo Primeiro deste Artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**Parágrafo Terceiro.** No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

**Parágrafo Quarto.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro deste Artigo.

**Parágrafo Quinto.** Aplica-se o disposto no inciso "ii" do Parágrafo Primeiro deste Artigo, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Sexto.** 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 nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Sétimo.** Nas hipóteses referidas neste Artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

**Parágrafo Oitavo.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

**Parágrafo Nono.** A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o ADMINISTRADOR ou o GESTOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Décimo.** Em caso de destituição do GESTOR sem justa causa, conforme definido no Contrato de Gestão, o FUNDO deverá pagar, como taxa de administração extraordinária ao GESTOR, o valor equivalente a 12 (doze) meses da Taxa de Administração, calculada no Dia Útil anterior à data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas que delibere sobre a destituição, o que for maior. Referida taxa de administração extraordinária será devida na data da efetiva substituição. Para fins de destituição ou substituição do GESTOR devem ser observadas, também, as disposições, e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

**Artigo 29.** Caso o ADMINISTRADOR ou o GESTOR, conforme o caso, renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

## **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Artigo 30.** É de competência privativa da Assembleia geral de condôminos do FUNDO a deliberação sobre as seguintes matérias:

**BTG Pactual**

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

25

- I. aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. alteração do Regulamento;
- III. destituição ou substituição do ADMINISTRADOR;
- IV. emissão de novas COTAS, exceto se dentro do Capital Autorizado;
- V. fusão, a incorporação, cisão ou a transformação do FUNDO;
- VI. dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. alteração do mercado em que as COTAS são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de COTAS, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito;
- IX. eleição e destituição de representante dos COTISTAS de que trata o Artigo 36 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do FUNDO;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;
- XII. alteração da taxa de administração; e
- XIII. a destituição ou substituição do GESTOR e escolha de seu substituto e/ou alteração dos procedimentos para destituição ou substituição do GESTOR, expressamente previstos no Contrato de Gestão;
- XIV. a contratação de auditor independente para emissão de demonstrações financeiras em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos, nos termos do Artigo 41 do Regulamento.

**Artigo 31.** A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

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

**Parágrafo Primeiro.** Por ocasião da Assembleia Geral 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 ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo Segundo.** O pedido de que trata o Parágrafo Primeiro deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

**Parágrafo Terceiro.** O percentual de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de COTISTAS na data de convocação da assembleia.

**Parágrafo Quarto.** A presença da totalidade dos condôminos supre a falta de convocação.

**Parágrafo Quinto.** O ADMINISTRADOR do FUNDO deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. a página da entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo Sexto.** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de COTISTAS, as informações de que trata o caput incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- II. as informações exigidas na legislação vigente.

**Parágrafo Sétimo.** Caso COTISTAS ou o representante de COTISTAS tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 31, Parágrafo Primeiro, o ADMINISTRADOR deve divulgar, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 31, Parágrafo Segundo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 32.** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de condôminos, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo Primeiro.** A presença da totalidade dos COTISTAS supre a falta de convocação.

**Parágrafo Segundo.** Os COTISTAS podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Terceiro.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI, XII e XIV do Artigo 30 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 o FUNDO tiver mais de 100 (cem) COTISTAS; ou
- II. metade, no mínimo, das COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) COTISTAS.

**Parágrafo Décimo primeiro.** Os percentuais de que trata o Parágrafo Terceiro acima deverão ser determinados com base no número de COTISTAS do FUNDO indicados no registro de COTISTAS na data de convocação da Assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será

o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Artigo 33.** Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, o ADMINISTRADOR poderá determinar a substituição da Assembleia Geral por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de reunião do condômino.

**Parágrafo Primeiro.** A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos condôminos, com a descrição da matéria a ser deliberada, observados os prazos aplicáveis às assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, conforme o caso.

**Parágrafo Segundo.** Para fins do disposto neste Artigo, será considerado consultado o condômino para o qual for enviado o correio eletrônico.

**Artigo 34.** No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos COTISTAS na proporção da quantidade e valor das COTAS detidas pelos COTISTAS em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

**Artigo 35.** Cabe a Assembleia Geral dos COTISTAS aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR.

**Parágrafo Primeiro.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de pessoas a ele ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, para prestação dos serviços de formador de mercado.

**Parágrafo Segundo.** Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de seus administradores e acionistas/sócios;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, 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.

## **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 36.** A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos COTISTAS.

**Parágrafo Primeiro.** A eleição do representante 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 o FUNDO tiver mais de 100 (cem) COTISTAS; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) COTISTAS.

**Parágrafo Segundo.** O representante de COTISTAS será eleito com prazo de mandato de 1 (um) ano a contar da sua eleição, permitida a reeleição.

**Parágrafo Terceiro.** A função de representante dos COTISTAS é indelegável.

**Artigo 37.** Somente pode exercer as funções de representante dos COTISTAS, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista do FUNDO;
- II. não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR, no GESTOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Parágrafo Primeiro.** Compete ao representante de COTISTAS já eleito informar ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e aos COTISTAS a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Parágrafo Segundo.** Compete ao representante de COTISTAS exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e do GESTOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR e do GESTOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas COTAS - exceto se aprovada nos termos do Regulamento, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- III. denunciar ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de COTAS de emissão do FUNDO por ele detida;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Terceiro.** O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos COTISTAS, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

**Parágrafo Quarto.** O representante de COTISTAS pode solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo Quinto.** Os pareceres e opiniões do representante de COTISTAS deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

**Parágrafo Sexto.** O representante de COTISTAS deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos COTISTAS.

**Parágrafo Sétimo.** Os pareceres e representações do representante de COTISTAS podem ser apresentados e lidos na Assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Parágrafo Oitavo.** O representante de COTISTAS tem os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos da legislação em vigor.

**Parágrafo Nono.** O representante de COTISTAS deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

## **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 38.** O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Artigo 39.** As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Caso o FUNDO possua COTISTA que seja investidor não residente e que detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) do total de COTAS emitidas pelo FUNDO, as demonstrações financeiras poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos, desde que referidos COTISTAS arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro.** Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, da documentação e veracidade dos direitos reais que o FUNDO venha a possuir, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

**Parágrafo Segundo.** Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das COTAS o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de COTAS emitidas.

**Artigo 40.** O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

## **DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 41.** Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

- I. taxa de administração e taxa de performance, conforme previstas neste Regulamento;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos COTISTAS, inclusive comunicações aos COTISTAS previstas no regulamento ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de COTAS do FUNDO, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento dos quais o FUNDO seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único.** Quaisquer despesas não expressamente previstas neste artigo ou na legislação aplicável como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 42.** Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente regulamento.

**Artigo 43.** Para efeito deste regulamento, a contagem dos prazos em dias úteis entender-se-ão como qualquer dia exceto:

- I. sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e
- II. aqueles sem expediente na B3.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Administrador



**RIZA**

**ANEXO II**

---

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ATO DO ADMINISTRADOR DO

### RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.267.696/0001-36

CÓDIGO ISIN: BRRZATCTF009

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: RZAT11

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, sociedade devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administradora**”), resolve, conforme recomendação da **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada empresária, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, CEP 04.552-040, inscrita no CNPJ sob o nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 (“**Gestora**”) e nos termos do artigo 19 do regulamento do **RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**”), cuja versão vigente foi aprovada em 20 de junho de 2023 (“**Regulamento**”):

- 1 Aprovar a realização da 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo (“**Emissão**”), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, destinada ao público em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, e conduzida sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do **Anexo I** ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos demais documentos da Oferta; e
- 2 Aprovar a contratação do **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“**Coordenador Líder**”), para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição intermediária líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a possibilidade de adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), que sejam convidadas a participar da Oferta (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”).

São Paulo, 3 de setembro de 2024.

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

REINALDO  
GARCIA  
ADAO:0920522  
6700

Digitally signed by  
REINALDO GARCIA  
ADAO:09205226700  
Date: 2024.09.03  
11:53:41 -03'00'

### MOBILIÁRIOS

SANDRA  
IRENE ZUNIGA  
CAMACHO:08  
695722880

Digitally signed by  
SANDRA IRENE ZUNIGA  
CAMACHO:0869572288  
0  
Date: 2024.09.03  
11:53:55 -03'00'

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

## ANEXO I

### RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.267.696/0001-36

#### SUPLEMENTO DAS COTAS DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão do Fundo;

- (a) **Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo;
- (b) **Quantidade Inicial de Novas Cotas:** A Oferta será composta por, inicialmente, 2.999.800 (duas milhões, novecentas e noventa e nove mil e oitocentas) Novas Cotas, sendo que a quantidade de Novas Cotas poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentada em razão da distribuição das Cotas Adicionais;
- (c) **Montante Inicial da Oferta:** O montante inicial da oferta será de, inicialmente, R\$ 294.070.394,00 (duzentos e noventa e quatro milhões, setenta mil, trezentos e noventa e quatro reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("**Montante Inicial da Oferta**"), podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais. O Montante Inicial da Oferta considerando o Custo Unitário de Distribuição é de R\$ 299.980.000,00 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e oitenta mil);
- (d) **Cotas Adicionais:** Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 749.950 (setecentas e quarenta e nove mil, novecentas e cinquenta) Novas Cotas, correspondente a R\$ 73.517.598,50 (setenta e três milhões, quinhentos e dezessete mil, quinhentos e noventa e oito reais e cinquenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 74.995.000,00 (setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme a opção de emissão das cotas adicionais ("**Cotas Adicionais**"). As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, sendo certo que poderão ser emitidas a partir da data de divulgação Anúncio de Início (inclusive), conforme procedimento descrito nos documentos da Oferta;
- (e) **Montante Total da Oferta:** Caso sejam colocadas as Cotas Adicionais, o montante total da Oferta será de até 3.749.750 (três milhões, setecentas e quarenta mil, setecentas e cinquenta) Novas Cotas, correspondente a R\$ 367.587.992,50 (trezentos e sessenta e sete milhões, quinhentos e oitenta e sete mil, novecentos e noventa e dois reais e cinquenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("**Montante Total da Oferta**"). O Montante Total da Oferta considerando o Custo Unitário de Distribuição é de até R\$ 374.976.706,78374.975.000,00 (trezentos e setenta e quatro milhões, novecentos e setenta e seis cinco mil reais)..

- (f) **Lote Suplementar:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas da Emissão, nos termos do Artigo 51 da Resolução CVM 160;
- (g) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - 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, sendo a custódia das cotas da Emissão realizadas na B3;
- (h) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**”), quais sejam: (i) (a) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”); companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (b) Investidores Qualificados, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(a)” e “(b)” acima, mas que formalizem pedido de subscrição das Novas Cotas (“**Pedido de Subscrição**”) e/ou ordens de investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, em qualquer caso, residentes, 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 (“**Investidores Institucionais**”); e (ii) Investidores Qualificados pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima, que formalizem Pedido de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme o caso, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, considerando o Custo Unitário de Distribuição (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Investidores**”), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
- (i) **Pessoas Vinculadas:** Para os fins da Oferta, serão consideradas como Pessoas Vinculadas, nos termos do inciso XII do Artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 e do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, os Investidores que sejam: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Gestora, da Administradora ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) administradores ou controladores, diretos ou indiretos, do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos

na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“**Pessoas Vinculadas**”);

- (j) **Preço de Emissão:** O preço de emissão unitário de colocação das Novas Cotas é de R\$ 98,03 (noventa e oito reais e três centavos) por Nova Cota, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“**Preço de Emissão**”);
- (k) **Custo Unitário de Distribuição:** Será devida pelos Investidores, adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, o custo unitário de distribuição, equivalente a 2,01% (dois inteiros e um centésimo por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 1,97 (um real e noventa e sete centavos) por Nova Cota (“**Custo Unitário de Distribuição**”), cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de coordenação, estruturação e distribuição. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Gestora;
- (l) **Preço de Subscrição e Integralização:** O preço de subscrição e integralização das Novas Cotas será correspondente ao Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondendo a R\$ 100,00 (cem reais) (“**Preço de Subscrição e Integralização**”);
- (m) **Atualização do Preço de Emissão e Subscrição.** O Preço de Emissão e o Preço de Subscrição e Integralização poderão ser atualizados e informados ao mercado por meio de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência (“**Fato Relevante de Atualização de Preço**”), conforme previsto no item 2.5 do Prospecto, considerando, nos termos do item “a” do Parágrafo Primeiro do Artigo 19 do Regulamento, o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil mais atualizado do Fundo disponível no momento da divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço e o número de Cotas emitidas pelo Fundo (“**Preço de Emissão Atualizado**”), reduzido do “Dividend Yield do Mês de Referência (%)” a ser pago pelo Fundo, conforme indicado no Informe Mensal mais atualizado do Fundo disponível no momento da divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, acrescido do Custo Unitário de Distribuição atualizado (i.e., taxa equivalente a 2,01% (dois inteiros e um centésimo por cento) sobre o Preço de Emissão Atualizado) (“**Preço de Subscrição e Integralização Atualizado**”), observado que o Preço de Emissão Atualizado não poderá ser superior ao Preço de Emissão.
- (n) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$ 29.409.000,00 (vinte e nove milhões, quatrocentos e nove mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, sob orientação da Gestora de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento, e as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de distribuição deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (o) **Colocação e Regime de Distribuição das Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação das Instituições Participantes da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e

regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- (p) **Registro da Emissão:** Oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, conforme previsto no artigo 26, inciso VII da Resolução CVM 160, na Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes;
- (q) **Montante Mínimo por Investidor:** O montante mínimo por Investidor no âmbito da Oferta será de R\$ 98,03 (noventa e oito reais e três centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e de R\$ 100,00 (cem reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 1 (uma) Nova Cota ("**Montante Mínimo por Investidor**");
- (r) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Distribuição e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição e Integralização, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (s) **Destinação dos Recursos Captados:** Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, a critério da Gestora, nos termos do Regulamento e dos documentos da Oferta;
- (t) **Número de Séries e Classes:** Série e classe únicas;
- (u) **Direito de Preferência:** Será assegurado aos Cotistas, detentores de Novas Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Prospecto Definitivo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Direito de Preferência**"), conforme aplicação na proporção de suas respectivas participações no Fundo, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,80897089883 ("**Fator de Proporção**") para subscrição de Novas Cotas. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e escriturador;
- (v) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, similares aos das cotas atualmente existentes, correspondendo cada cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo;
- (w) **Período de Distribuição** O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Prazo de Colocação**");
- (x) **Coordenador Líder:** **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13; e
- (y) **Demais Termos e Condições da Oferta:** Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.





**RIZA**

**ANEXO III**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira**

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira (“Estudo”) da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 8ª Emissão (“Oferta” ou “8ª Emissão”) do RIZA ARCTIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo” ou “FII” ou “FII Riza Arctium”) foi elaborado pela **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 68, 5º andar, inscrita no CNPJ sob nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 (“Gestora” ou “Riza”).

Para a realização deste Estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e de crédito, além da visão da Gestora para o Fundo durante os próximos 5 anos. No Estudo foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas da Gestora no momento da realização do Estudo. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo deste Estudo é ratificar a política de investimento prevista no regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 8ª Emissão.

### **Riza Gestora de Recursos**

A Riza, gestora do Riza Arctium Fundo de Investimento Imobiliário, foi criada com o propósito de gerir de forma eficiente o capital de investidores para promover o desenvolvimento de empresas investidas e otimizar o mercado de crédito, permitindo aos investidores acesso a oportunidades geralmente restritas às grandes instituições financeiras ou aos detentores de capital.

Além disso, nossos 5 princípios de negócio formam uma cultura única e definem a forma como nos relacionamos e tomamos decisões.

## Pilares



### Talentos

Com as pessoas certas, alinhadas em uma única cultura, compartilhando os mesmos princípios, atingiremos o mais elevado nível de excelência. A empresa é horizontal e estruturada com o foco nas responsabilidades e não nos cargos.



### Tecnologia

Temos enraizada a convicção de que o uso de tecnologia de ponta é fundamental para o ganho de eficiência, de inteligência e de agilidade nas tomadas de decisão e no monitoramento de riscos do portfólio.



### Cultura de Excelência

Buscamos a cada área, a cada novo produto e a cada transação um resultado de excelência, seja sob a perspectiva do nosso investidor, das empresas investidas ou de um membro do nosso time

## Princípios



### Transparência e Ética

Adotar e confiar que a transparência absoluta reduz ineficiências na comunicação e acelera o aprendizado de todos na empresa.



### Colaboração

Permite alcançar com excelência os objetivos traçados, uma vez que utilizamos diferentes expertises de forma eficiente.



### Geração de Valor

Só há geração de valor para a empresa se houver para os investidores, de forma consistente.



### Ownership

Ter todos alinhados ao negócio e às estratégias forma profissionais completos na gestão de portfólio, de pessoas e de processos.



### Inovação

Inovar em processos e modelos cria um ambiente que visa eliminar ineficiências de custo e tempo, tornando a empresa mais competitiva.

Fonte: Riza

Além dos princípios de negócio, a Riza define também seus princípios de gestão para garantir o alinhamento entre os membros da gestora e os investidores, e que norteiam a estrutura de todos os produtos oferecidos.

### Alinhamento com os Cotistas

Receber **apenas dois tipos de receita: taxa de administração e taxa de performance** (não cobramos **fee** de estruturação)

Alinhar no curto, médio e longo prazos os funcionários e sócios com o negócio  
Patrimônio atual dos principais executivos investido nos fundos da Riza **Asset Management**  
Remuneração dos sócios e funcionários de gestão com trigger de reinvestimento nas próprias estratégias e fundos  
Retenção de remuneração nos fundos de coparticipação de 3, 4 a 5 anos

### Valor para os Investidores

Inovar em soluções e estruturas para instrumentos de renda fixa e **Equity**, de forma a perceber assimetrias e criar **opcionalidade** de ganhos acima da média do mercado

Estruturação de forma a gerar ativos com **máximo retorno e liquidez possíveis**

Balancear oportunidades nos portfólios de forma a **gerar alfa com baixa correlação** com os mercados tradicionais

### Gestão sem conflitos

**Monitoramento de todo o mercado**, através do relacionamento com Bancos, Boutiques, Gestoras, Corretoras, Empresas e Distribuidores

**100% independentes**

Fonte: Riza

## Processo de Investimento e Governança

O histórico de todas as operações, sejam elas concretizadas ou não, é registrado no Salesforce, de forma a manter o histórico de interações e das operações realizadas, reforçando o Processo de Investimento e criando a Governança necessária entre os Núcleos de Gestão.



Fonte: Riza

## Equipe

A Riza é uma empresa horizontal, com foco nas responsabilidades e não nos cargos, com especialização técnica e princípios de *ownership* e colaboração. Priorizamos uma estrutura matricial, fomentando a colaboração e a integração entre as equipes de gestão corporativa e gestão de portfólios.

### NG | Núcleos de Gestão



### GC | Gestão Corporativa



Fonte: Riza

Desde sua criação, há quatro anos, a Riza construiu, de maneira cuidadosa, um portfólio de fundos que, na visão da gestora, representa uma nova abordagem na gestão de recursos.

Cada fundo é concebido e estruturado com o objetivo de ser uma opção de investimento descorrelacionado com a indústria tradicional de crédito, ações e multimercados. Dentro deste tipo de estratégia surgiram o Riza Terrax, o Riza Arctium e o Riza Akin.

Os fundos combinam núcleos de gestão experientes com o uso de ferramentas consistentes de tecnologia para o monitoramento de carteiras. Hoje, a Riza tem nove núcleos e R\$ 12,9 bilhões sob gestão.

### **Tese de Investimento**

O Riza Arctium é um fundo que combina os benefícios de Fundos Imobiliários de Tijolo e de Papel, através da estratégia de Sale & Leaseback. A carteira do fundo, gerida pelo Núcleo de Gestão de Allocation, será composta por imóveis comerciais, logísticos e operacionais com contratos de aluguel e opção de recompra para seus arrendatários. Não há risco de perda patrimonial devido a inadimplência, já que o imóvel é de posse do fundo e foi adquirido por valor descontado. Complementar ao portfólio de imóveis, o fundo poderá se posicionar taticamente em CRIs com garantias reais e/ou alto grau de rating para otimização do caixa disponível no fundo. Estes ativos poderão ter a diversificação e expertise dos 6 núcleos de gestão de crédito da Riza, que combinados somam mais de 30 analistas e/ou gestores, são eles: Agronegócio, Direct Lending, Infraestrutura, Securitização e Carteiras, Real Estate e Renda Fixa.

Fonte: Riza

## Por que investir no FII Riza Arctium?

### Objetivo

Quais os diferenciais do Riza Arctium?



Um fundo de tijolo com abordagem de crédito, por meio de uma estrutura disruptiva buscamos retornos de fundos de papel mas com proteções e potenciais de ganhos de um fundo de tijolo

Fundos Imobiliários de Papel	+	Fundos Imobiliários de Tijolo	=	Riza Arctium (RZAT11)
Dívidas com cupons mensais Maior Diversificação de Ativos Execução de garantias em caso de <i>default</i> pelos devedores		Aquisição de ativos reais Ganhos com valorização de ativos e aluguéis Valorização Imobiliária (IPCA) acumulada na patrimonial do Fundo		Aquisição de Ativos reais descontados até 50% Rendimentos mensais de aluguéis Inquilino paga o IPCA mensalmente Ganhos não recorrentes em caso de inadimplência ou recompras antecipadas Não depende de execução de garantias em caso de <i>default</i>

### A) Portfolio Diversificado

A Riza possui diferentes núcleos de gestão especializados, responsáveis por analisar estruturas, originar e acompanhar as operações do fundo dentro de uma governança sistematizada e centralizada pelo Núcleo de Allocation.

A expertise operacional e comercial destes núcleos permite a Riza buscar ativos com empresas de médio e grande porte, mas com ótima relação de desconto a valor de mercado de acordo com a liquidez dos mesmos.

Ainda, entendemos que por meio da diversificação em diferentes localidades e atividades de arrendatários dos imóveis do fundo, o cotista do Riza Arctium consegue uma otimização na relação Risco vs Retorno.

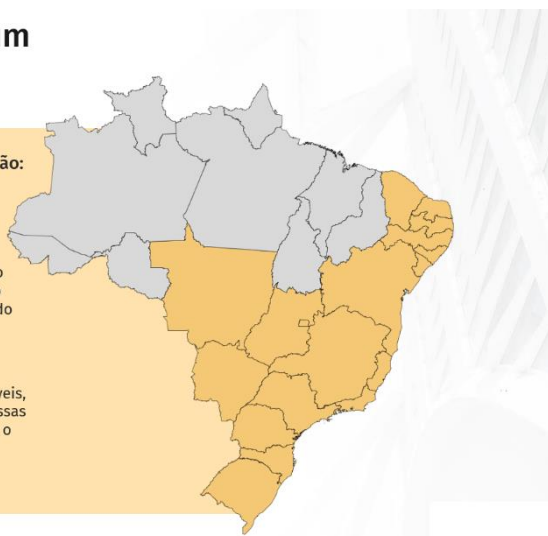
### Mercado Potencial para o Riza Arctium

Oportunidade de Investimento

**Preferência por Ativos com descontos relevantes e liquidez na região:**  
Grande expertise operacional e comercial  
Gestão profissionalizada

**Porte e Atuação**  
Foco atual em empresas *middle-corporate* a *large corporate*, com faturamento acima de BRL 100 MM em localizações e setores diversos, calibrando sempre o desconto a valor de mercado na aquisição do ativo de acordo com a liquidez do mesmo

**Perfil Financeiro**  
Buscamos clientes com alavancagem (Dívida Líquida/EBITDA) em níveis razoáveis, evitando empresas em situações de estresse financeiro. Consideramos em nossas análises tanto os resultados financeiros e operacionais das empresas, quanto o patrimônio imobiliário da mesma e seus acionistas



## B) Proteção Patrimonial

A estratégia de Sale & Leaseback possui um alto grau de proteção patrimonial, uma vez que, diferentemente de uma operação de crédito, o fundo se torna detentor de imóveis a valores descontados do preço de mercado e não tem necessidade de execução de garantias em caso de inadimplência do arrendatário.

### Sale & Leaseback

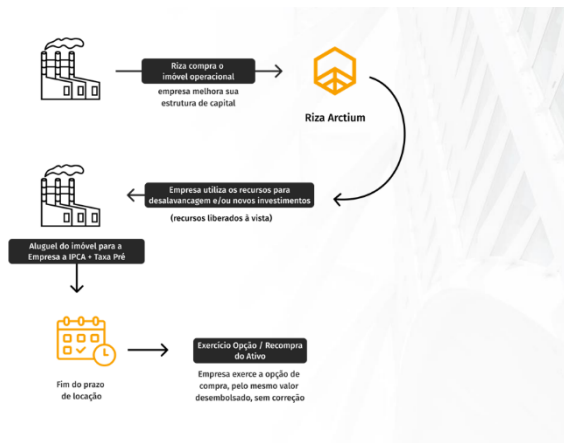
O Fundo adquire o imóvel com deságio, aluga de volta para a companhia e concede uma opção de recompra

Aluguel e custo da opção de recompra pagos mensalmente em taxas atrativas de IPCA + 9 a 11% a.a

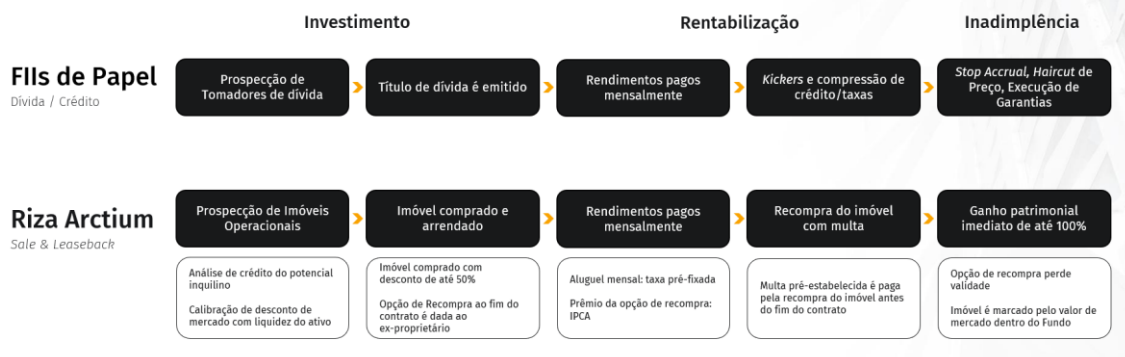
O Fundo vende o imóvel para a Companhia ao final do contrato via exercício da opção de recompra pelo mesmo valor da venda, sem correção

Existe a possibilidade da Companhia recomprar o imóvel antes do vencimento do contrato, porém com multa

Não há risco de perda patrimonial devido a inadimplência, já que o imóvel é de posse do fundo e foi adquirido por valor descontado



A estratégia de Sale & Leaseback tem comportamento de ativos de dívida, com proteção e potencial de ganhos não recorrentes característicos de ativos reais



## Pipeline Indicativo

Atualmente, a equipe de gestão do FII Riza Arctium está em negociações para adquirir as operações com os novos recursos da Oitava Emissão. Tais operações encontram-se sobre análise da Gestora ou em fase de tratativas, entre a Gestora e suas contrapartes.

Ainda assim, o estágio das operações já permite a apresentação de um pipeline indicativo, ainda passível de alterações, conforme abaixo:

## Pipeline

BRL 371 milhões em 8 ativos e 5 setores diferentes

Setor	UF	Valor Compra (R\$ mil)	Valor Mercado (R\$ mil)	LTV <sup>1</sup>	Prazo	Taxa a.a. (IPCA+)	Status
Indústria	SP	80.000	133.000	60%	18	13,00%	Term Sheet Assinado
Saúde	PR	65.000	110.000	59%	10	11,00%	Term Sheet Assinado
Varejo	SP	61.000	112.000	54%	7	12,00%	Em Negociação
Imobiliário	SP	50.000	80.000	63%	5	9,00%	Term Sheet Assinado
Agronegócio	SP	35.000	80.000	44%	10	10,50%	Em Negociação
Agronegócio	MT	35.000	65.000	54%	5	10,50%	Term Sheet Assinado
Indústria	SP	30.000	50.000	60%	10	10,50%	Em Negociação
Imobiliário	SP	15.000	25.000	60%	4	11,50%	Term Sheet Assinado
<b>Total</b>	-	<b>371.000</b>	<b>655.000</b>	<b>57%</b>	<b>10</b>	<b>11,20%</b>	-

A - Riza Arctium Pré-Oferta

Volume: BRL 368 MM em 10 ativos  
Carrego: IPCA + 9,25% a.a.

+

B - Pipeline

Volume: BRL 371 MM em 8 Ativos  
Carrego: IPCA + 11,21% a.a.

=

C - Riza Arctium Pós Oferta

Volume: BRL 739 MM em 18 Ativos  
Carrego: IPCA + 10,23% a.a.

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

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

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

## Receitas

As receitas do Fundo virão primordialmente dos investimentos em seus Ativos Alvo, sejam eles oriundos de: (i) aluguel de imóveis; (ii) de juros e correção monetária; (iii) rendimentos; e/ou (iv) dividendos e ganhos de capital gerados por investimentos diretos.

Além dos investimentos em Ativos-Alvo, a Gestora buscará aplicar o caixa excedente do Fundo em LCIs, CDBs, títulos de emissão do Tesouro Nacional e outros instrumentos de liquidez, com rentabilidade bruta próxima a 100% do CDI. A política de investimentos buscará minimizar ao máximo o excedente de caixa do Fundo, visto que objetivo é que a grande maioria dos Ativos-Alvo que sejam adquiridos paguem juros na menor periodicidade possível, de preferência mensalmente, gerando fluxo de caixa suficiente

para que o Fundo arque com todas as suas despesas, além de possibilitar distribuições mensais de dividendos aos Cotistas.

### **Despesas**

As despesas referentes à Oitava Emissão e à Oferta do Fundo estão estimadas em aproximadamente 2,01% em relação ao Montante Inicial da Oferta, estando inclusas todas as despesas referentes a taxas de estruturação, distribuição e colocação, honorários advocatícios, taxas de registro junto à CVM, além de todos os outros custos necessários à implementação da Oferta.

As despesas recorrentes do Fundo são estimadas em aproximadamente R\$ 980 mil (novecentos e oitenta mil reais) mensais, incluindo a Taxa de Administração (excluindo a Taxa de Performance), despesas com o auditor independente e as taxas referentes à CVM, B3 e Anbima, considerando o volume de captação de R\$ 300 milhões nessa Oitava Emissão equivalentes ao Montante Inicial.

O Fundo pagará à Gestora uma Taxa de Performance correspondente a 20% do rendimento das cotas que excederem o IPCA + 5% a.a., retorno este medido com base no valor patrimonial do Fundo e nos rendimentos por ele distribuídos.

### **Análise de retorno potencial para o cotista**

A Riza elaborou, com base nas informações citadas anteriormente, uma estimativa de resultado potencial do Fundo e de retorno potencial para os seus cotistas considerando os recursos da Oitava Emissão.

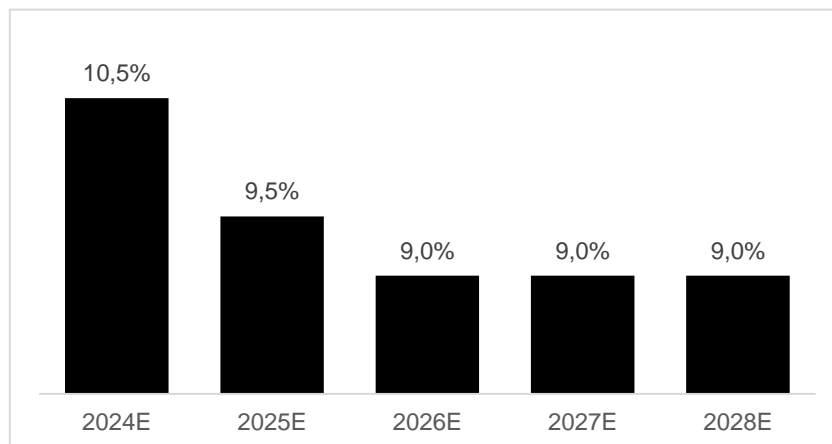
### **Principais Premissas:**

- Distribuição de Rendimentos: assumiu-se a distribuição de 100% do resultado caixa do Fundo;
- Operações conforme Estudo de Viabilidade;
- Caixa reinvestido a uma taxa de 100% do CDI pós impostos e tributos; e
- Custos Recorrentes conforme este Estudo de Viabilidade e Custos da Oferta conforme Prospecto.

### **Premissas macroeconômicas**

As projeções para o CDI foram feitas com base nas Taxas Referenciais “DI x pré” BM&FBOVESPA datadas de 26 de junho de 2024, obtidas no seguinte link: ([http://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/](http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/))

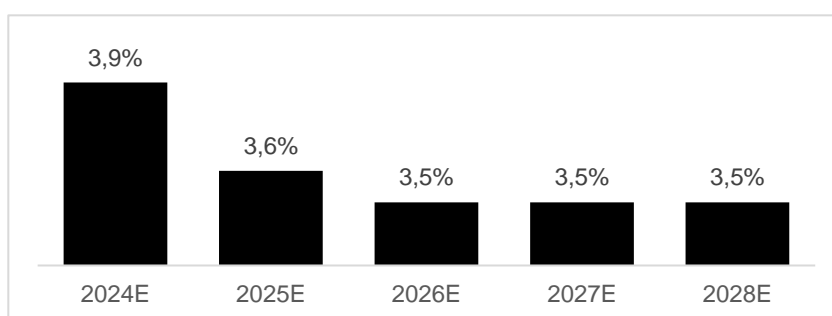
### Premissa de CDI anual (%)



Tais taxas são representativas da expectativa implícita no mercado de derivativos para a variação do CDI.

As projeções de IPCA também foram feitas com base nas Taxas Referenciais “DI x IPCA” BM&FBOVESPA com data base de 27 de fevereiro de 2024: [https://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/](https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/)

### Premissa de IPCA anual (%)

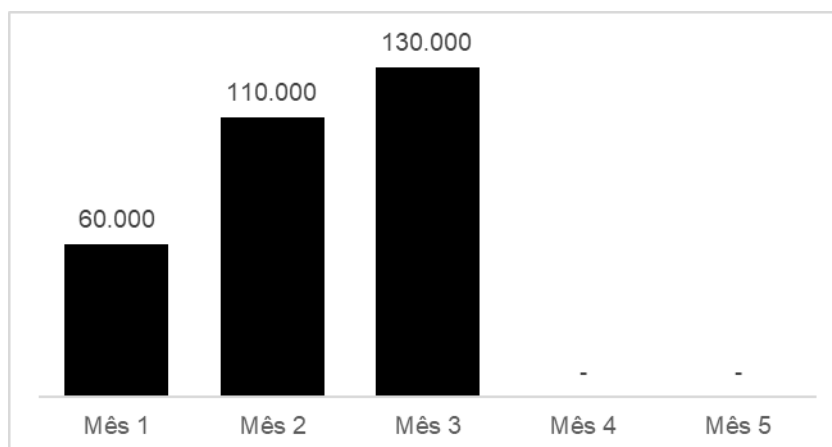


### **Premissas de Investimento**

Para a projeção da carteira de ativos do Fundo, e, conseqüentemente, sua receita, foram adotadas as seguintes premissas:

- Período de alocação: a modelagem apresentada mais abaixo assume que os investimentos em Ativos-Alvo serão concluídos dentro dos três primeiros meses contados a partir da liquidação da oferta.

**Premissa de cronograma de desembolsos (R\$ '000)**



Notas: (1) Consideramos o mês 1 como o primeiro mês corrido completo do fundo pós Oitava Emissão

- Reinvestimento: feito no mês do recebimento de parcela de amortização/ venda de ativo no mercado secundário.

**Premissas de despesas**

Foram consideradas as seguintes despesas para cálculo do resultado do Fundo:

- Custos da Oferta: estimados em aproximadamente 2,01% do Valor do Montante Inicial da Oitava Emissão, conforme estabelecido no Prospecto.
- Taxa de Performance: 20,0% do excedente do retorno auferido acima da variação do IPCA + 5% a.a., calculado com base na variação do Valor Patrimonial e dos Rendimentos distribuídos.
- Taxa de Administração: 0,17 % a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme definido em Regulamento.
- Taxa de Gestão: 0,83 % a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme definido em Regulamento.
- Taxas CVM, Anbima e B3: calculadas com base nas taxas usualmente cobradas de Fundos de Investimento Imobiliário pelas respectivas instituições, considerando os valores vigentes no período de elaboração deste estudo, atualizados anualmente pela variação do IPCA.
- Auditoria: estimada em R\$ 30 mil anuais, atualizados anualmente pela variação do IPCA.

- Outros custos: estimados em R\$ 6 mil reais mensais, à título de manutenção de contas de titularidade do fundo, despesas com marketing e divulgação, dentre outros; o valor também é corrigido anualmente pela variação do IPCA.

## Demonstrativo de Resultado do Exercício

Com base nas Premissas de Investimento e de Despesa descritas acima, chegou-se à seguinte estimativa de Resultado Anual do Fundo considerando a captação da Oitava Emissão do Fundo em R\$ 300 milhões, referente ao Montante Inicial da Oitava Emissão.

DRE	unidade	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E
<b>Receita Total</b>	<b>R\$ mil</b>	<b>30.431</b>	<b>92.367</b>	<b>90.298</b>	<b>89.743</b>	<b>89.565</b>
Aluguel Recebido	R\$ mil	19.073	67.381	67.381	67.381	67.381
Opção de Compra Recebida	R\$ mil	7.663	25.645	23.541	22.989	22.806
Rendimentos Financeiros	R\$ mil	3.695	(659)	(624)	(627)	(622)
<b>(-) Custos</b>	<b>R\$ mil</b>	<b>(3.762)</b>	<b>(12.569)</b>	<b>(11.695)</b>	<b>(11.697)</b>	<b>(11.704)</b>
(-) Taxa de Gestão	R\$ mil	(1.854)	(5.520)	(5.454)	(5.476)	(5.432)
(-) Taxa de Administração	R\$ mil	(381)	(1.134)	(1.120)	(1.125)	(1.116)
(-) Escrituração	R\$ mil	(112)	(334)	(330)	(331)	(328)
(-) Custos extras - mensal	R\$ mil	(24)	(73)	(76)	(79)	(82)
(-) Auditoria - anual	R\$ mil	-	(31)	(32)	(33)	(35)
(-) Anbima - bimestral	R\$ mil	(1)	-	-	-	-
(-) B3 - anual	R\$ mil	-	(11)	(11)	(11)	(12)
(-) Performance	R\$ mil	(1.374)	(5.466)	(4.672)	(4.641)	(4.699)
<b>(=) Resultado do Fundo</b>	<b>R\$ '000</b>	<b>26.670</b>	<b>79.798</b>	<b>78.603</b>	<b>78.047</b>	<b>77.861</b>

Fonte: Riza

## Análise de rendimentos

Para a análise do rendimento para o cotista, assumiu-se que:

- Custos da Oferta: serão pagos pelo próprio fundo
- Carrego dos Ativos: CDI+11,08% a.a.
- Distribuição de Rendimentos: assumiu-se a distribuição de 100% do resultado caixa do Fundo

Com base no Resultado estimado para o Fundo considerando a captação da Oitava Emissão do Fundo em R\$ 300 milhões e nas premissas descritas acima, chegou-se na seguinte estimativa de rendimento e *dividend yield* potencial para os cotistas:

Rendimento distribuído - total	R\$ mil	26.670	79.798	78.603	78.047	77.861
Rendimento distribuído - por cota	R\$/ cota	3,98	11,90	11,72	11,63	11,61
Dividend Yield (preço emissão)	% a.a.	12,2%	12,14%	11,95%	11,87%	11,84%
Dividend Yield (preço emissão)	% a.m.	1,01%	1,01%	1,00%	0,99%	0,99%
Dividend Yield (IPCA +)	% a.a.	7,98%	8,24%	8,17%	8,09%	8,06%

**A EXPECTATIVA DE RETORNO PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**Processo Análise e Investimento**

O processo de investimento da Gestora e do Fundo consiste em etapas pré-definidas e interações recorrentes entre núcleos de gestão, alocação e devedor ou originador:

<b>01. Jornada Aprovação de Crédito</b>							
<b>02. Cenário:</b> Com o objetivo de oferecer crédito de forma customizada, o gestor necessita navegar por uma esteira de etapas que permita identificar oportunidade, alinhar interesses, aprovar o produto, estruturá-lo e acompanhar o dia a dia com diligência e precisão no controle de pagamentos.							
<b>Objetivo:</b>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferecer capital com estruturas criativas de crédito;</li> <li>Alinhamento entre gestor, investidor e companhia;</li> <li>Otimizar risco retorno.</li> </ul>							
<b>03. Passos</b>							
<b>Prospecção</b>	<b>Análise &amp; Proposta</b>	<b>Compliance</b>	<b>Comitê De Crédito</b>	<b>Estruturação</b>	<b>Desembolso</b>	<b>Monitoramento</b>	
<b>04. Ações &amp; Sentimentos</b>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Contato com Cliente</li> <li>Entendimento do Business e do Recebível (Duplicata, Fluxo C/V, Consignado)</li> <li>Checkagem Condições para Viabilidade</li> <li>Definir Interesse Comercial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análise Preliminar</li> <li>Modelagem</li> <li>Definição de Produto e Instrumentos</li> <li>Desenho Proposta</li> <li>Negociações sobre a Proposta</li> <li>Assinatura da Proposta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Checkagem do Cliente</li> <li>Definição de Rating de Compliance</li> <li>Aprovação / Reprovação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comitê Recebe Proposta</li> <li>Comitê Emite Parecer</li> <li>Definição de Termos e Condições</li> <li>Ajustes de Proposta</li> <li>Renegociação</li> <li>Aprovação de Proposta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conferência de Condições Precedentes</li> <li>Solicitação Ativo ao Administrador</li> <li>Aprovação Ativo Administrador</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alinhamento Fluxo de Aportes Internos Riza</li> <li>Controle de Fluxos de Caixa</li> <li>Acompanhamento de Faturamentos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Batimento de Cotas Diárias</li> <li>Conciliação e Cobrança de Pagamentos</li> <li>Monitoria de Garantias e Covenants</li> <li>Monitoria Risco de Crédito</li> </ul>	
<b>05. Participantes</b>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Analistas de Núcleo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestor de Núcleo</li> <li>Analistas de Núcleo Jurídico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestor de Núcleo</li> <li>Analistas de Núcleo Compliance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CEO</li> <li>Todos Gestores de Núcleo</li> <li>Analistas de Núcleo Compliance</li> <li>Gestor de Risco</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analistas de Núcleo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analistas de Núcleo</li> <li>Analistas de Operations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestor de Núcleo</li> <li>Analistas de Núcleo</li> <li>Analistas de Risco</li> <li>Analistas de Operations</li> <li>Compliance</li> </ul>	

Fonte: Riza

Cada núcleo de gestão possui uma metodologia específica de análise de crédito e rating interno, que considera as peculiaridades de cada tipo de operação.

Fonte: Riza

	Estudo Realizado	Renda Fixa	Direct Lending	Secur. E Carteiras	Real Estate	Venture Debt	Agronegócio
<b>Análise: Setor</b>	Análise Macroeconômica	✓	✓	✓	✓	✓	
	Análise Microeconômica	✓	✓	✓	✓	✓	
	Ambiente Regulatório	✓	✓	✓	✓	✓	
	Estudo de Comparáveis	✓		✓	✓	✓	
	Posicionamento Estratégico	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Análise: Corporativo</b>	Acionistas, Management & Governança	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Sustentabilidade Ambiental E Social	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Histórico & Modelagem Financeira	✓	✓		✓	✓	✓
	Credores & Histórico Como Devedor			✓		✓	✓
	Indicadores de <i>Valuation</i>	✓					✓
	Análise de Riscos & Rating	✓	✓		✓	✓	✓

São Paulo, 2 de setembro de 2024.

**RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Nome: Amadeu Almeida Borda Neto

Cargo: Procurador



**RIZA**

**ANEXO IV**

---

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	28.267.696/0001-36
<b>Data de Funcionamento:</b>	23/05/2019	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRRZATCTF009	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	3.708.168,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	30/06
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	<b>CNPJ do Administrador:</b>	59.281.253/0001-23
<b>Endereço:</b>	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	<b>Telefones:</b>	(11)3383-3102
<b>Site:</b>	www.btgpactual.com	<b>E-mail:</b>	ri.fundoslistados@btgpactual.com
<b>Competência:</b>	07/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA	12.209.584/0001-99	R ELVIRA FERRAZ, 68, AND 5 - VILA OLIMPIA, SAO PAULO - SP - 04552-040	(11) 44204800
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629757
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S	61.366.93//0001-25	AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, Nº 1.909, TORRE NORTE - 8º ANDAR - VILA NOVA CONCEIÇÃO - SÃO PAULO	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A	02.332.886/0011-78	AVENIDA ATaulfo DE PAIVA, Nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO-RJ, 04543-907	(21) 2533-1900
1.5	Distribuidor de cotas: BTG PACTUAL SERVICOS FINANCEIROS S/A DTVM	59.281.253/0001-23	PR DE BOTAFOGO, 501, 5 AND - PARTE - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-040	(21) 32629600
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
<b>1.8</b>	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
<b>2.</b>	<b>Investimentos FII</b>			
<b>2.1</b>	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	Não possui informação apresentada.			
<b>3.</b>	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O Fundo se encontra em fase de captação.			
<b>4.</b>	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
<b>4.1</b>	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	O Fundo se encontra em fase de captação.			
<b>4.2</b>	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
	O Fundo se encontra em fase de captação.			
<b>4.3</b>	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			

	O Fundo se encontra em fase de captação.		
<b>5.</b>	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
<b>6.</b>	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	
	CRI 23D1515671	1.606.822,04	SIM
	POLI-GYN	20.076.000,00	SIM
	POSTO MONTE CARLO - MIRASSOL	16.527.000,00	SIM
	POSTO MONTE CARLO - RIO CLARO	18.991.000,00	SIM
	COMFRIO - STOCK TECK	23.109.000,00	SIM
	ANDORINHA (SP)	16.834.000,00	SIM
	ANDORINHA (MS)	8.557.000,00	SIM
	IMÓVEL ASPAM PART. (GO) (Voar)	78.484.000,00	SIM
	CERVEJARIA CID. IMPERIAL	253.630.000,00	SIM
	SPLICE	55.505.000,00	SIM
	ATACADÃO	31.000.000,00	SIM
<b>6.1</b>	<b>CrITÉRIOS UTILIZADOS NA REFERIDA AVALIAÇÃO</b>		
	Os CRI's estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado para ativos com pouca liquidez; O valor justo reflete as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo suportado por: i) laudo de avaliação, realizado por empresa especializada, que é elaborado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam nas condições de mercado; ou ii) valor das transações de aquisição ocorridas próximas a data base;		
<b>7.</b>	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
<b>8.</b>	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
<b>9.</b>	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
<b>10.</b>	<b>Assembleia Geral</b>		
<b>10.1</b>	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a> Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>		
<b>10.2</b>	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: <a href="mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com">ri.fundolistados@btgpactual.com</a>		
<b>10.3</b>	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail <a href="mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com">ri.fundolistados@btgpactual.com</a> . Para manifestação por meio eletrônico é dado ao		

	Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	<p>A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.</p>		
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>		
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	<p>O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração e de gestão do Fundo uma taxa de administração total (“Taxa de Administração”) equivalente a 1% (um por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO, ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”); e que deverá ser pago diretamente ao ADMINISTRADOR, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) durante os 12 (doze) primeiros meses, a contar da data de transferência do Fundo e R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) a partir do 12º (decimo segundo) mês, atualizados anualmente segundo a variação do IGPM, a partir do mês subsequente à data de transferenciado FUNDO.</p>		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	316.498,39	0,08%	0,09%
12.	<b>Governança</b>		
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>		
	<b>Nome:</b>	Gustavo Cotta Piersanti	<b>Idade:</b> 40 anos
	<b>Profissão:</b>	Administrador	<b>CPF:</b> 016.697.087-56
	<b>E-mail:</b>	ol-reguladores@btgpactual.com	<b>Formação acadêmica:</b> Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> 0,00
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b> 31/01/2023
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>		
	<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>
	Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.
			<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>
			Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner (Manager Director Partner), Head de Fund Services
	<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>		
	<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>	
	Qualquer condenação criminal	Não há	

	<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>		Não há			
<b>13.</b>	<b>Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
	<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
	Até 5% das cotas	38.616,00	3.708.168,00	100,00%	94,51%	5,49%
	Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
<b>14.</b>	<b>Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
14.1	<b>Ativo negociado</b>	<b>Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)</b>	<b>Data da transação</b>	<b>Valor envolvido</b>	<b>Data da assembleia de autorização</b>	<b>Contraparte</b>
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	30/11/2020	0,00	26/06/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	30/06/2024	1.293.532,54	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	01/07/2024	1.293.925,85	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	01/07/2024	1.294.040,03	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	02/07/2024	1.309.269,28	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	02/07/2024	1.294.433,50	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-F	aquisição	03/07/2024	1.309.451,73	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	03/07/2024	1.309.782,95	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	04/07/2024	1.309.849,88	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC NTN-F	alienação	04/07/2024	1.309.965,47	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	05/07/2024	1.001.784,43	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	05/07/2024	1.310.363,78	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	08/07/2024	1.001.068,79	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	08/07/2024	1.002.177,46	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	09/07/2024	1.001.373,17	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	09/07/2024	1.001.461,54	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	10/07/2024	4.605.301,45	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LTN	alienação	10/07/2024	1.001.766,04	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	11/07/2024	4.821.601,74	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LTN	alienação	11/07/2024	4.607.108,27	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	12/07/2024	5.458.589,51	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	12/07/2024	4.823.493,42	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	15/07/2024	5.460.249,25	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	15/07/2024	5.460.731,11	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	16/07/2024	5.461.909,50	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LTN	alienação	16/07/2024	5.462.391,50	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	17/07/2024	5.463.570,25	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	17/07/2024	5.464.052,40	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	18/07/2024	5.642.231,50	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	18/07/2024	5.465.713,80	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	19/07/2024	1.388.207,45	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	19/07/2024	5.644.445,15	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	22/07/2024	3.405.028,37	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	22/07/2024	1.388.752,09	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	23/07/2024	3.406.063,70	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	23/07/2024	3.406.364,28	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	24/07/2024	3.406.326,73	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	24/07/2024	3.407.400,02	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	25/07/2024	3.407.362,46	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	25/07/2024	3.407.663,15	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	26/07/2024	3.408.398,51	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	26/07/2024	3.408.699,29	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.

	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	29/07/2024	3.429.591,51	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LTN	alienação	29/07/2024	3.409.735,74	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	30/07/2024	2.440.856,48	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	30/07/2024	3.430.937,06	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	31/07/2024	2.429.519,41	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LTN	alienação	31/07/2024	2.441.814,11	26/06/2020	BANCO BTG PACTUAL S.A.
<b>15.</b>	<b>Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
	De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:					
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
	<a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>					
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
	A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>					
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
	Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.					
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.					

## 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
----	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**RIZA**

**ANEXO V**

---

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Setembro | 2024

**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 8ª  
(OITAVA) EMISSÃO DO RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**RIZA ARCTIUM**

no montante inicial de

**R\$ 299.980.000,00**

(duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e oitenta mil reais)



Coordenador Líder e  
Administrador



Gestor



Coordenadores de  
Ofertas Públicas



Ofertas Públicas



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária

Autorregulação

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Disclaimer

Este material publicitário (“Material Publicitário”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços, da 8ª (oitava) emissão de cotas do **RIZA ARCTIUM REAL ESTATE- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 28.267.696/0001-36 (“Fundo”), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”) e gerido pela **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.209.584/0001-99 (“Gestora”) e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, (“Ofertantes”) e realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”, “Oferta” e “Novas Cotas”, respectivamente), e foi preparado pela Gestora, em conjunto com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“Coordenador Líder”), com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte para as apresentações realizadas no âmbito da Oferta, e não implica, por parte da Gestora e do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nas Novas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas. Neste sentido, este material (i) é fornecido apenas em caráter individual, para fins de informação/discussão; e (ii) não tem o propósito de abranger todos os termos e as condições que possam ser exigidos pelo Coordenador Líder e suas afiliadas, caso se decida formalizar a operação aqui descrita.

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

O Coordenador Líder, a Gestora, suas respectivas afiliadas e seus respectivos representantes não prestam qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, com relação à exatidão, completude ou veracidade das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas, e não terão qualquer responsabilidade relativa às informações contidas neste Material Publicitário ou dele omitidas.

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder e pela Gestora e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Fundo e da Gestora. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pela Gestora e outras fontes do setor. Nem o Fundo ou a Gestora e nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário, os quais serão avisados posteriormente sobre eventuais alterações.

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

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Disclaimer

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

O investimento em Novas Cotas não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Novas Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Novas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação do Fundo.

O investimento nas Novas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto ao Fundo, bem como as próprias Novas Cotas objeto da Oferta. Para completa compreensão dos riscos envolvidos no investimento nas Novas Cotas, os potenciais Investidores devem ler o “Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Distribuição de Cotas da 8ª Emissão do Riza Arcium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto”), especialmente a seção de fatores de risco, antes de decidir investir nas Novas Cotas. O Prospecto poderá ser obtido junto (a) ao administrador do Fundo; (b) ao Coordenador Líder e demais instituições participantes da Oferta; (c) à B3; (d) à CVM; e (e) ao Fundos.net, administrado pela B3. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Documentos da Oferta.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no regulamento do Fundo, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Registrados”, buscar por e acessar “Riza Arcium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

A decisão de investimento é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo.

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

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

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

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

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

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

**A INFORMAÇÃO AQUI INSERIDA NÃO PODE SER MENCIONADA, CITADA OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADA POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# Riza Asset

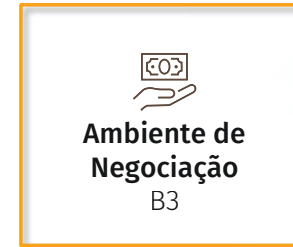
---

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

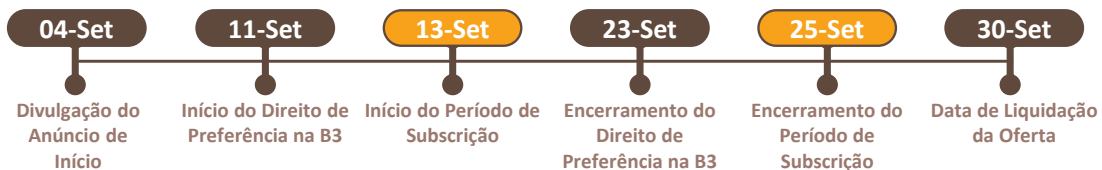
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Resumo da Oferta

### PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS



### CRONOGRAMA RESUMIDO



### TESE DE INVESTIMENTO

- ✓ FUNDO DE TIJOLO COM ABORDAGEM DE CRÉDITO
- ✓ AQUISIÇÃO DE ATIVOS REAIS COM DESCONTOS DE ATÉ 50%
- ✓ GANHOS NÃO RECORRENTES EM CASO DE INADIMPLÊNCIA OU RECOMPRAS ANTECIPADAS
- ✓ SEM NECESSIDADE DE EXECUÇÃO DE GARANTIAS EM CASO DE *DEFAULT*

NOTA: A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Fonte: Informações constantes da capa e das páginas 1, 150 do Prospecto Definitivo

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# Riza Asset

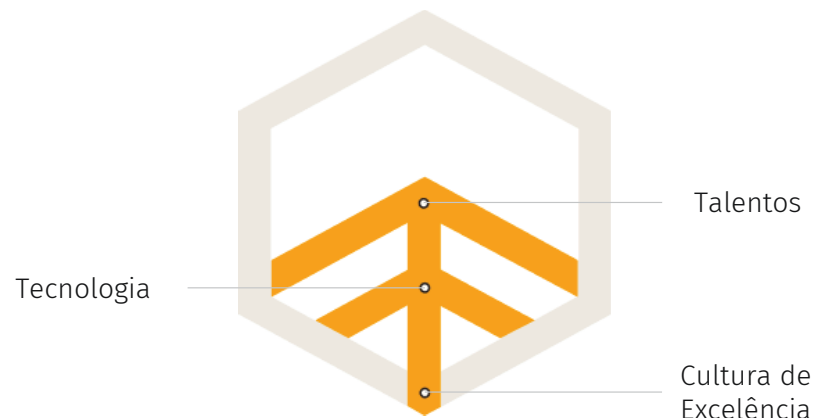
---

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Nossos Valores | Propósito e Pilares

Na Riza, acreditamos que nossas raízes são sustentadas por valores sólidos. Nossos Propósitos, Pilares e Princípios são a essência do que somos e do que buscamos alcançar

Os três pilares que compõem a estrutura da Riza são Talentos, Tecnologia e Cultura de Excelência



### **Talentos**

Perseguimos a diversidade, engajamento e motivação dos nossos talentos em uma estrutura organizacional horizontal e voltada para responsabilidades e não cargos e títulos

### **Tecnologia**

Acreditamos no poder da tecnologia em promover agilidade e eficiência em processos corporativos. Dessa forma, é um pilar fundamental na busca do que chamamos de perenidade competitiva

### **Cultura de Excelência**

É a crença de que a busca da excelência em tudo o que fazemos nos diferencia em qualidade e performance, criando um diferencial

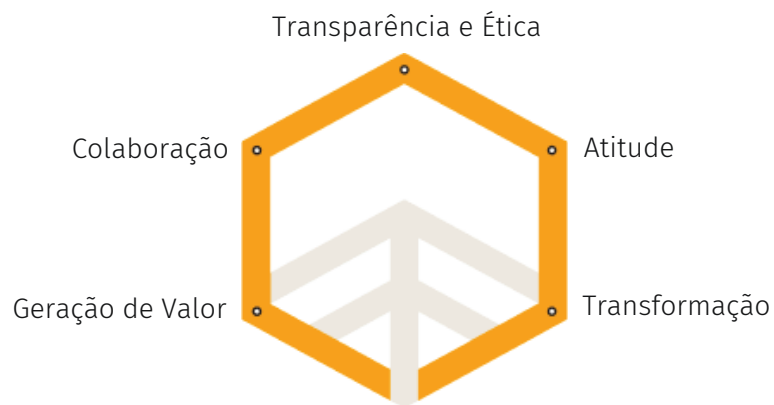
Fonte: Riza

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Princípios

Nossos princípios qualificam o que somos. Éticos, colaborativos e transformadores

Termos atitude e sermos obstinados na geração de valor para investidores, empresas, parceiros e colaboradores é o nosso dia-a-dia



### Transparência e Ética

Promove a comunicação direta e ética entre a Riza, seus colaboradores e os nossos clientes. Envolve o respeito e a valorização da diversidade e do ambiente de trabalho.

### Colaboração

Estimula a coordenação de equipes, maximizando as diferentes expertises dentro da empresa e incentiva a produtividade coletiva

### Geração de Valor

Explicita que a única forma de criar valor para a empresa é gerando valor para parceiros, investidores e investidas

### Atitude

Revela a importância do sentimento de pertencimento. Instiga iniciativas e a capacidade comunicativa dos colaboradores

### Transformação

Foca na mentalidade de investirmos nas capacidades analíticas, criativas e de autodesenvolvimento.

Fonte: Riza

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Processo de investimento e governança

Todas as operações são registradas de forma a manter o histórico das interações e das operações realizadas

Etapas	Prospecção e análises	Aprovação	Alocação	Monitoramento
Participantes	Núcleos de Gestão	Núcleos de Gestão <i>Compliance</i> Comitê de Crédito	Núcleos de Gestão <i>Allocation</i> Risco	Núcleos de Gestão Risco <i>Compliance</i>
Sistemas				

Fonte: Riza

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Equipe

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Estrutura da Gestora

A Riza prioriza uma estrutura matricial, fomentando a colaboração e a integração entre as equipes de gestão corporativa e gestão de portfólios

### NG | Núcleos de Gestão



+27 analistas

**Daniel Lemos**  
Sócio Fundador | CEO | CIO  
Allocation

**Renato Jerusalmi**  
Sócio Fundador | Gestão de Núcleo  
Renda Fixa | Renda Variável

**Paulo Prado**  
Sócio Fundador | Gestão de Núcleo  
Agronegócio | Direct Lending

**Lucas Sá**  
Sócio | Gestão de Núcleo  
Securitização e Carteiras

**Giancarlo Denapoli**  
Sócio | Gestão de Núcleo  
Real Estate

**Alberto Zoffmann**  
Sócio | Gestão de Núcleo  
Infraestrutura

**Amadeu Borda**  
Sócio | Gestão de Núcleo  
Allocation

### GC | Gestão Corporativa



+28 analistas

**Fabiano Lemos**  
Sócio | CTO  
Tecnologia

**Rafael Brito**  
Sócio | Gestão de Área  
Distribuição, Captação e  
Parcerias

**Maria Maciel**  
Sócia | Gestão de Área  
Marketing e Branding

**Luiz Sousa**  
Sócio | Gestão de Área  
Pesquisa e Risco

**Carla Steinberg**  
Associada | Gestão de Área  
Jurídico | Compliance

**Thiago Pontes**  
Associado | CPO  
Tecnologia

**Gabriel Boselli**  
Sócio | COO | CFO  
Administrativo | Financeiro

Fonte: Riza

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Equipe Dedicada



**Daniel Lemos** | Sócio-Fundador | CEO & CIO

Fundou a Riza Asset Management em Outubro de 2019.

Iniciou sua carreira profissional no Banco Pactual em 2000, onde permaneceu até 2007. Após passagens pela Maua Sekular Investimentos, Octante *Capital* e *Credit Suisse Hedging Griffo*, ingressou na XP Investimentos onde se tornou Diretor de Produtos e Presidente do comitê de Produtos, sendo o sócio responsável pelas áreas de Renda Fixa, Previdência, Seguros, Fundos Imobiliários e Mercado de Capitais.

Foi membro do comitê de riscos operacionais, comitê de tecnologia, comitê da diretoria executiva, comitê de risco e comitê de tesouraria. Deixou a XP em 2019.



**Renato Jerusalmi, CFA** | Sócio-Fundador | Renda Fixa e Variável

Ingressou na Riza Asset Management em Março de 2020.

Iniciou sua carreira em 2004 no Banco Pactual e foi analista sênior de crédito *sell side* e *buyside* até 2008 quando foi cursar um MBA em London Business School. Em 2010 retornou para o BTG Pactual como analista de Private Equity e atuou como Diretor Financeiro de duas empresas de portfólio do BTG Pactual. Em 2016 se tornou Head of Finance da PetroRio e foi responsável pela gestão de um caixa de US\$150mm alocado primordialmente em crédito offshore.

Em 2018 entrou na JGP como analista sênior de crédito cobrindo crédito offshore e o *high yield* local.



**Paulo Mesquita** | Sócio-Fundador | *Direct Lending* e Agronegócio

Ingressou na Riza Asset Management em Fevereiro de 2020.

Paulo iniciou sua carreira na CitroSuco em 2011. Entre 2012 e 2016, atuou como Gerente de Relacionamento do segmento Corporate no Banco Pan e no Banco BBM (BOCOM), onde foi responsável pela originação de ativos de crédito e derivativos junto aos grandes players do mercado Sucroalcooleiro, Revendas Agrícolas e Produtores Rurais em todo o território nacional.

A partir de 2016 no Itaú BBA, foi o Gerente de Relacionamento Agro responsável pela originação da carteira de crédito de agronegócios nas regiões Norte, Nordeste e, posteriormente, já como Gerente Regional, pela formação e gerenciamento da equipe comercial.



**Amadeu Borda** | Sócio | *Allocation*

Ingressou na Riza Asset Management em Agosto de 2022.

Iniciou a carreira na Meta Asset Management em 2007, onde iniciou estudos de gestão de fundos quantitativos. Ingressou na XP Investimentos em 2008, onde foi cogestor da estratégia quantitativa da gestora do Grupo XP por 8 anos. Em 2016 se tornou sócio do grupo e migrou para a estrutura corporativa da XP Inc, participando ativamente do processo de transformação digital, primeiro como Head de Inovação e em seguida Head de Produto de Canais Digitais, comandando em especial a criação do novo portal e do novo aplicativo da XP Investimentos. Entre 2020 e 2022 capitaneou núcleos estratégicos da XP Administradora e de Asset Management Services.

## Equipe Dedicada



**Gabriel Verardino, CFA** | Sócio | *Direct Lending*

Ingressou na Riza Asset Management em Julho de 2020.

Iniciou sua carreira em 2018 na Enforce Asset Management, gestora controlada pelo BTG Pactual, no programa de *trainee*, onde permaneceu até Julho de 2020 após atuar como Analista de Estruturação na área responsável pelas aquisições de *non-performing loans* e *distressed real estate*.



**Giancarlo Denapoli** | Sócio | *Real Estate*

Ingressou na Riza Asset Management em Fevereiro de 2022.

Iniciou sua carreira na Mitre Realty em 2016 e permaneceu até Janeiro de 2022, onde se tornou o Sócio responsável pelas áreas de Mercado de Capitais e Relação com Investidores. Foi um dos responsáveis pelo IPO da empresa em Fevereiro de 2020.



**Lucas Sá** | Sócio | Securitização e Carteiras

Ingressou na Riza Asset Management em Dezembro de 2019.

Lucas iniciou sua carreira no Itaú BBA em 2015 na área de Corporate Investment Banking.

Em 2016, entrou na XP Investimentos na área de Investment Banking e atuou a maior parte do tempo em Structured Finance, permanecendo até Novembro de 2019.

Fonte: Riza

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# O Fundo

---

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Objetivo

Quais os diferenciais do Riza Arctium?



Um fundo de tijolo com abordagem de crédito, por meio de uma estrutura inovadora buscamos retornos de fundos de papel mas com proteções e potenciais de ganhos de um fundo de tijolo

### Fundos Imobiliários de Papel

Dívidas com cupons mensais  
Maior diversificação de ativos  
Execução de garantias em caso de *default* pelos devedores



### Fundos Imobiliários de Tijolo

Aquisição de ativos reais  
Ganhos com aluguéis e valorização dos ativos  
Valorização imobiliária (IPCA) acumulada na patrimonial do fundo



### Riza Arctium (RZAT11)

Aquisição de ativos reais com descontos de até 50%  
Pagamentos mensais de aluguel pelo locatário  
Pagamentos mensais do IPCA pelo locatário  
Ganhos não recorrentes em caso de inadimplência ou recompras antecipadas  
Sem necessidade de execução de garantias em caso de *default*

Fonte: Riza

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Estratégia | Fundo

Todos os imóveis adquiridos são para locação com direito de recompra. O retorno-alvo dos ativos é de IPCA + 9-11% a.a

### Sale & Leaseback

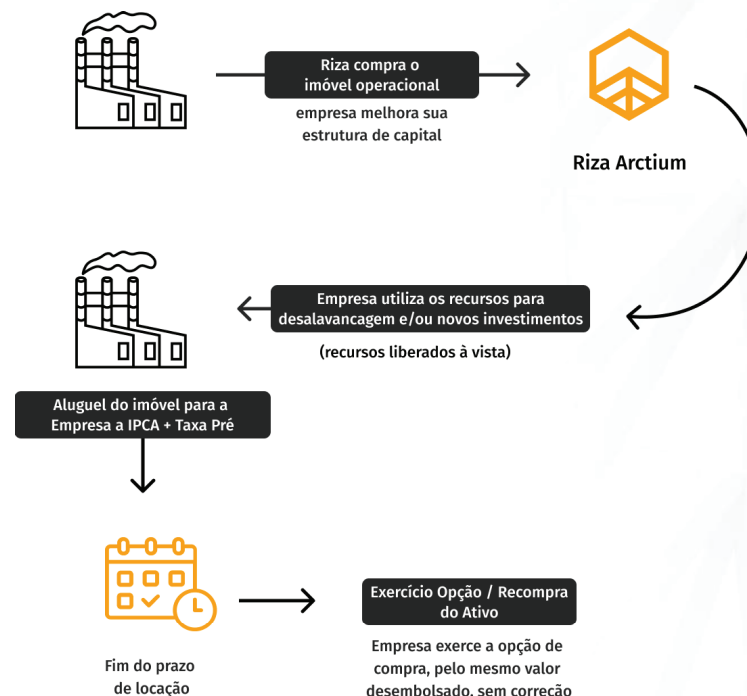
O Fundo adquire o imóvel com deságio, aluga de volta para a companhia e concede uma opção de recompra

Aluguel e custo da opção de recompra pagos mensalmente em taxas atrativas de IPCA + 9 a 11% a.a

O Fundo vende o imóvel para a Companhia ao final do contrato via exercício da opção de recompra pelo mesmo valor da venda, sem correção

Existe a possibilidade da Companhia recomprar o imóvel antes do vencimento do contrato, porém com multa

Baixo risco de perda patrimonial devido a inadimplência, já que o imóvel é de posse do fundo e foi adquirido por valor descontado

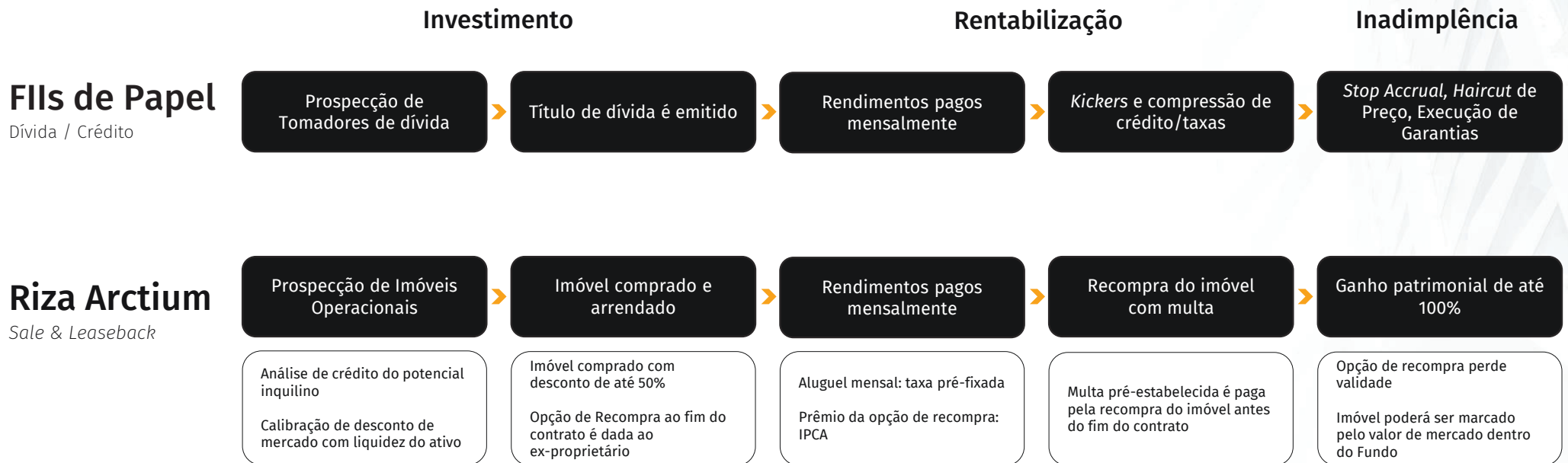


Fonte: Riza

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

## Estratégia | Fundo

A estratégia de *Sale & Leaseback* do Riza Arctium tem rentabilidade de ativos de dívida, com proteção e potencial de ganhos não recorrentes característicos de ativos reais



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Estratégia | Mercado Fiis

Uma abordagem que aproveita os principais diferenciais de fundos de papel e fundos de tijolo através da estratégia de *Sale & Leaseback*

Fundos	Fiis de Papel	Fiis de Tijolo	Riza Arctium
Ativos de dívida	✓	✗	✗
Ativos reais	✗	✓	✓
Rendimentos mensais recorrentes	✓	✓	✓
Ganhos de capital (venda de imóveis)	✗	✓	✓
Desconto de até 50% na compra de ativos	✗	✗	✓
Sem necessidade de execução de garantias	✗	✓	✓
Ganhos provindos de inadimplência	✗	✗	✓
Prioridade de pagamento pelo devedor	✗	✓	✓

Fonte: Riza

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Mercado Potencial para o Riza Arctium

### Oportunidade de Investimento

#### Preferência por Ativos com descontos relevantes e liquidez na região:

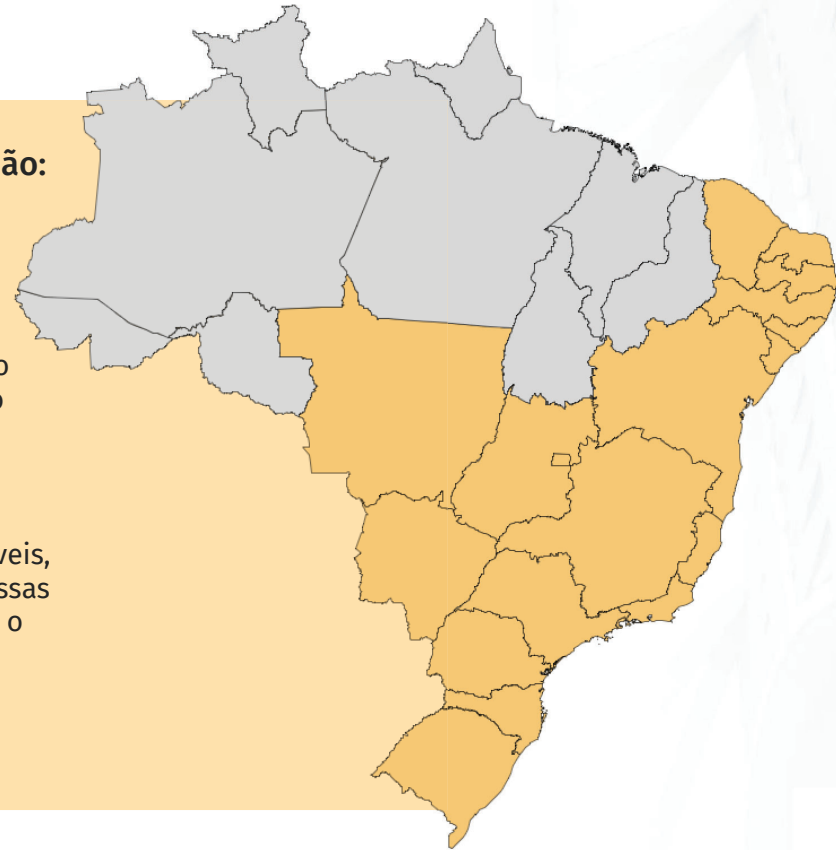
Grande expertise operacional e comercial  
Gestão profissionalizada

#### Porte e Atuação

Foco atual em empresas *middle-corporate* a *large corporate*, com faturamento acima de BRL 100 MM em localizações e setores diversos, calibrando sempre o desconto a valor de mercado na aquisição do ativo de acordo com a liquidez

#### Perfil Financeiro

Buscamos clientes com alavancagem (Dívida Líquida/*EBITDA*) em níveis razoáveis, evitando empresas em situações de estresse financeiro. Consideramos em nossas análises tanto os resultados financeiros e operacionais das empresas, quanto o patrimônio imobiliário da mesma e seus acionistas

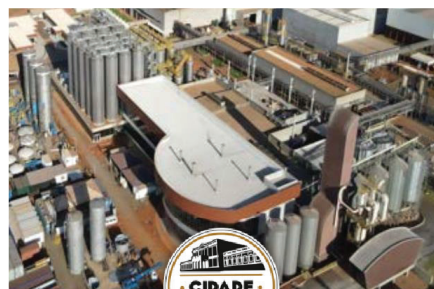


Fonte: Fact Set e Valor 1000. Considera dados de 2020 a 2022 de empresas públicas e privadas

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

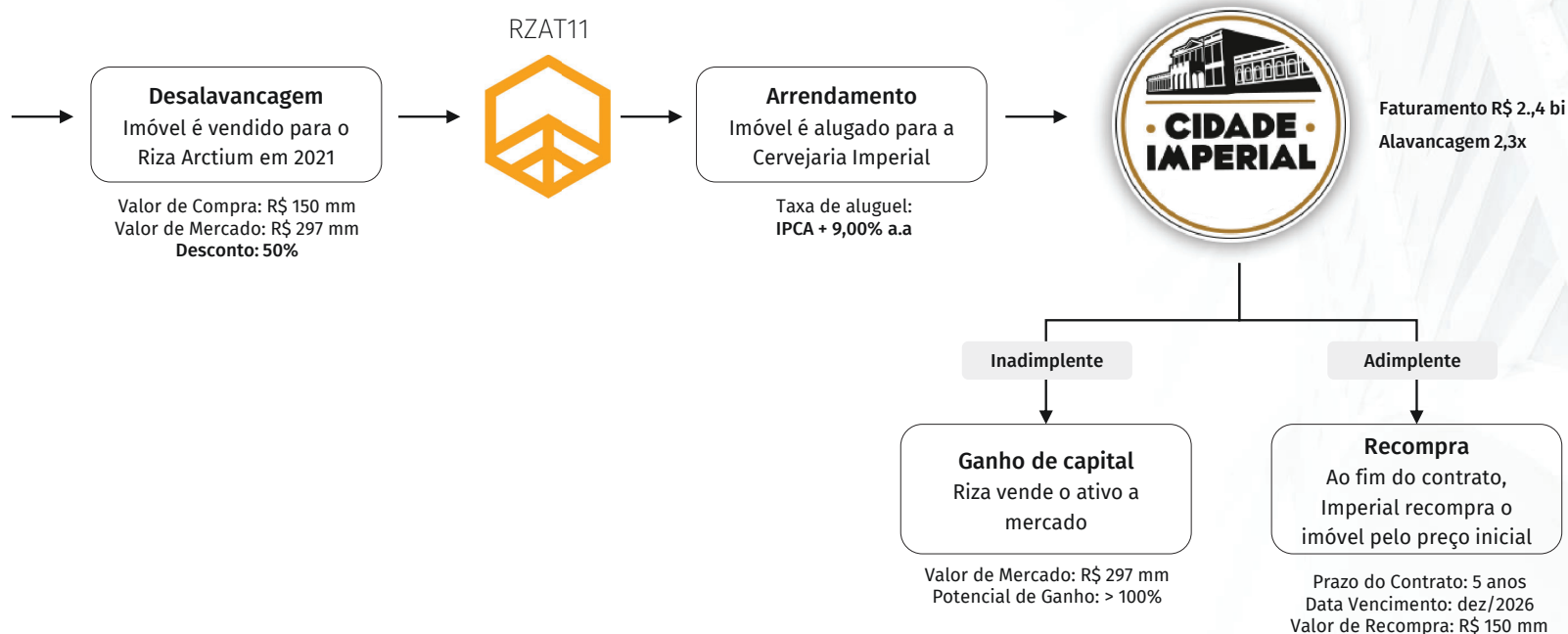
## Portfólio | Cervejaria Imperial

Fundada há mais de 20 anos, a Cervejaria Cidade imperial é focada na produção de cervejas especiais, sendo a mais conhecida delas a Império. Em 2018, a empresa comprou uma fábrica da cervejaria Proibida com uma área total de 464.000 m<sup>2</sup>, localizada na cidade de Frutal - MG, esta adquirida posteriormente pelo Riza Arctium, em dezembro/21, por R\$ 150 milhões. O contrato tem duração de 5 anos, com vencimento em dez /26.



Em 2018 a Cervejaria Imperial compra fábrica da Proibida em Frutal, MG.

Área total: 464.000 m<sup>2</sup>  
Área Construída: 78.600 m<sup>2</sup>



Fonte: Riza

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Portfólio | Grupo Voar

Possui atuação em aluguel, manutenção e hangaragem de aeronaves através da empresa Voar, bem como em aluguel de galpões logísticos através da empresa Aspam.

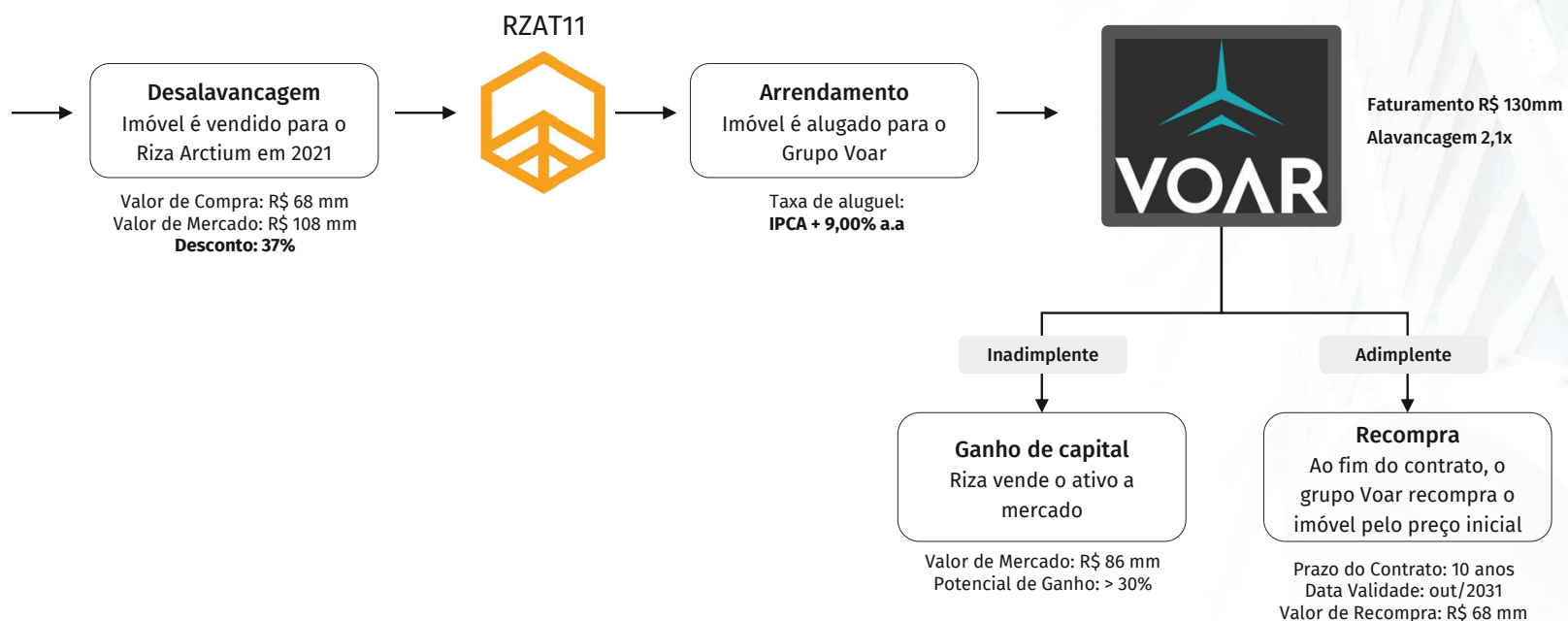
O imóvel foi adquirido da Aspam pelo Riza Arctium por R\$ 68 milhões e fica localizado na cidade de Goiânia - GO.

O contrato tem duração de 10 anos, com vencimento até outubro/2031.



Galpões Logísticos do Grupo Voar  
em Goiânia

Área total: 124.372 m<sup>2</sup>  
Área Construída: 65.267 m<sup>2</sup>

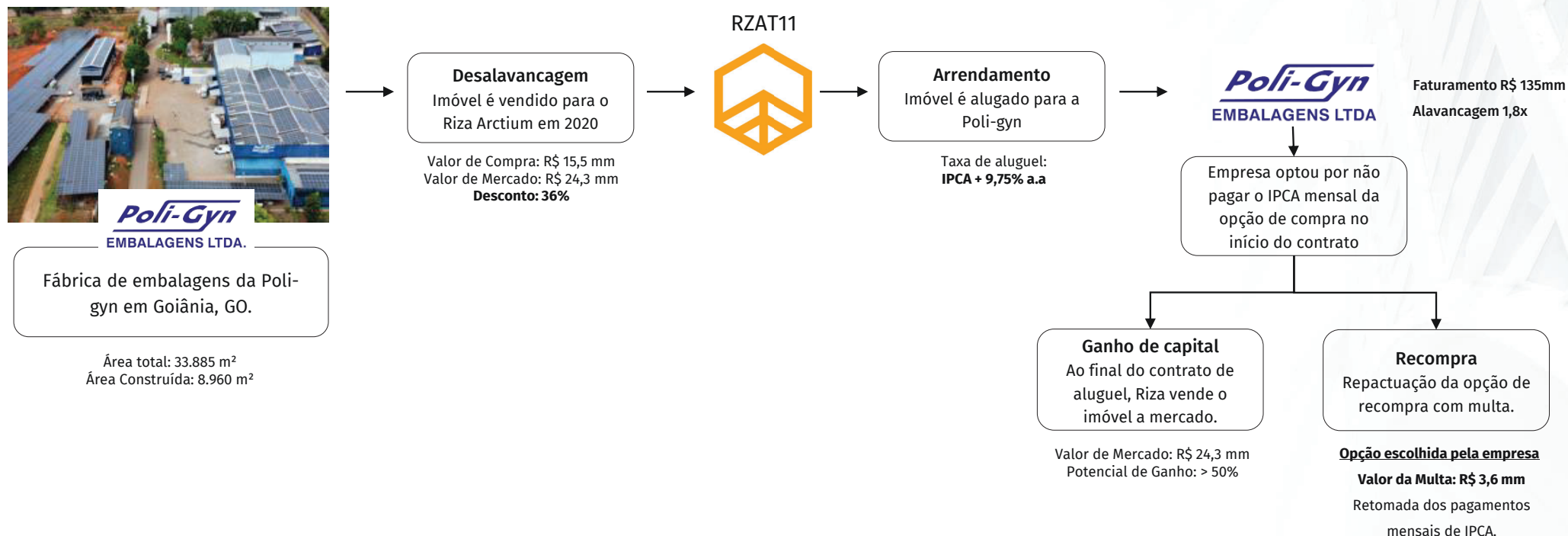


Fonte: Riza

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Portfólio | Poli-Gyn

A Poli-gyn Embalagens surgiu em 1994, no município de Goiânia – GO, atendendo todo o segmento alimentício, com embalagens em Polietileno (PE), polipropileno (PP), poliéster (PET) e polipropileno biorientado (BOPP), desde a extrusão da matéria-prima até a entrega do produto acabado. O imóvel foi adquirido por R\$ 15,5 milhões, em um contrato de 10 anos, terminando em novembro de 2030.



Fonte: Riza

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Portfólio | Granol

A Granol atua no esmagamento de soja e produção de biodiesel, sendo uma das maiores empresas do país no segmento.

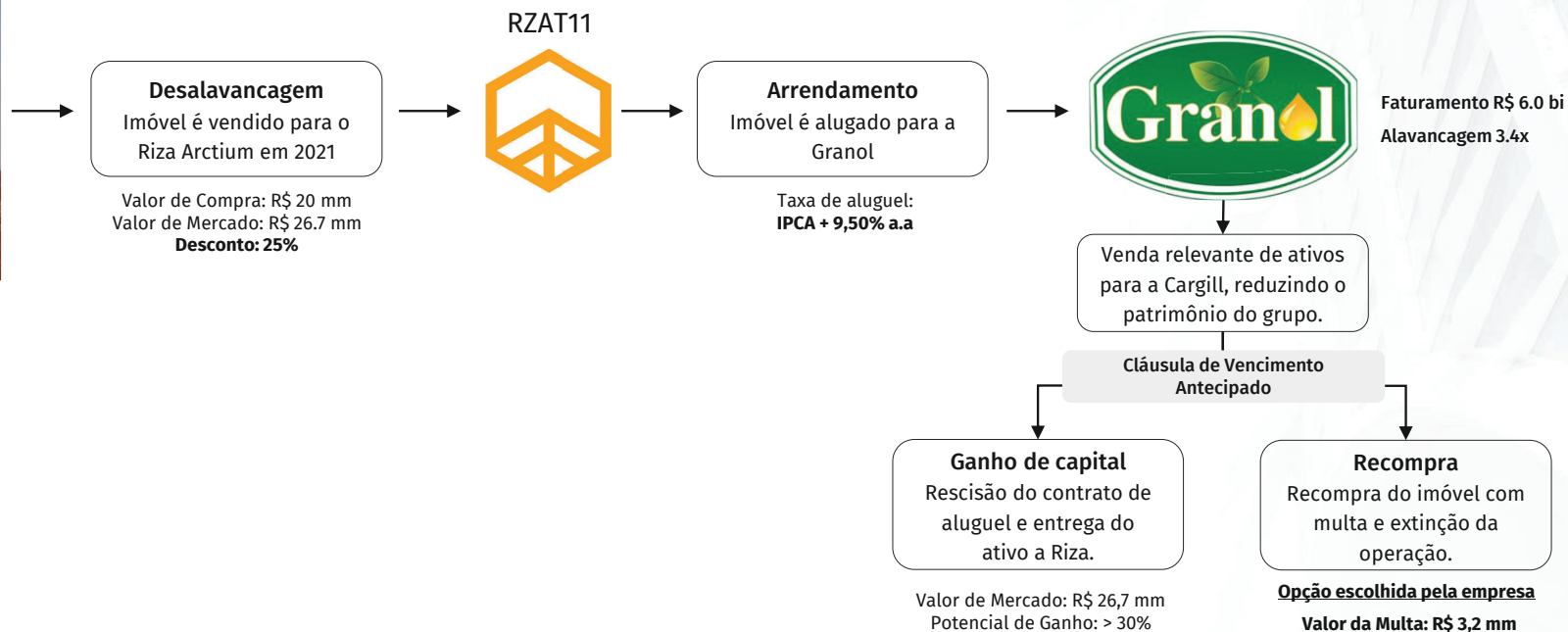
Antes da venda para a Cargill, possuía 5 unidades de esmagamento, 3 unidades de biodiesel e 17 armazéns de grãos.

O ativo adquirido pelo Arctium fica localizado em Jataí – GO e possui capacidade de armazenagem de 21.300 toneladas, adquirido por R\$ 20 milhões.



Silos para armazenagem da Granol em Jataí/GO

Área total: 39.855 m<sup>2</sup>  
Área Construída: 4.182 m<sup>2</sup>  
Capacidade Estática: 21.300 ton



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Portfólio Atual

O Riza Arctium apresenta alocação nos seguintes Imóveis em setores resilientes e taxas com risco retorno atrativo

Operações com carregos médio IPCA + 9,26% a.a.

Operações com LTV Médio de ~ 56% sem necessidade de execução de garantia

Propriedade	Locatário	Localização	Atividade	Tese de Investimento	Valor de Compra (R\$ mil)	Valor de Mercado (R\$ mil)	LTV <sup>1</sup>	Taxa IPCA + (a.a.)	Aquisição	Prazo de Locação
1	Cervejaria Imperial	Frutal - MG	Bebidas	Sale & Leaseback	150.000	297.125	50%	9,00%	dez/21	5 anos
2	Grupo Voar	Goiânia-GO	Logística	Sale & Leaseback	68.000	108.330	63%	9,00%	out/21	10 anos
3	Splíce Indústria	Votorantim-SP	Infraestrutura	Sale & Leaseback	44.000	69.861	63%	10,00%	jan/23	5 anos
4	Rede Monte Carlo	Mirassol - SP	Distribuição	Sale & Leaseback	20.000	23.501	85%	9,00%	mar/21	10 anos
5	Dia a Dia <sup>2</sup>	Brasília - DF	Varejo	Sale & Leaseback	20.000	31.434	64%	9,00%	mar/24	3 anos
6	Comfrio	Caucaia-CE	Distribuidora	Sale & Leaseback	16.500	32.800	50%	10,11%	jun/21	10 anos
7	Poli-Gyn	Goiânia - GO	Embalagens	Sale & Leaseback	15.500	24.300	64%	9,75%	nov/20	10 anos
8	Rede Monte Carlo	Corumbatai - SP	Distribuição	Built to Suit	15.000	29.750	50%	9,00%	jun/21	10 anos
9	Andorinha Transportes	São Paulo-SP	Transportes	Sale & Leaseback	12.000	25.632	47%	10,00%	jun/21	10 anos
10	Andorinha Transportes	Campo Grande-MS	Transportes	Sale & Leaseback	7.000	11.730	60%	10,00%	jun/21	10 anos
<b>Total</b>					<b>368.000</b>	<b>654.463</b>	<b>56%</b>	<b>9,26%</b>		

Fonte: Riza | Nota (1): Conceito de *Loan to Value*, aplicado para o caso do Fundo onde utilizamos a relação entre o valor de compra e o valor de mercado

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Pipeline

BRL 371 milhões em 8 ativos e 5 setores diferentes

Setor	UF	Valor Compra (R\$ mil)	Valor Mercado (R\$ mil)	LTV <sup>1</sup>	Prazo	Taxa a.a. (IPCA+)	Status
Indústria	SP	80.000	133.000	60%	18	13,00%	Term Sheet Assinado
Saúde	PR	65.000	110.000	59%	10	11,00%	Term Sheet Assinado
Varejo	SP	61.000	112.000	54%	7	12,00%	Em Negociação
Imobiliário	SP	50.000	80.000	63%	5	9,00%	Term Sheet Assinado
Agronegócio	SP	35.000	80.000	44%	10	10,50%	Em Negociação
Agronegócio	MT	35.000	65.000	54%	5	10,50%	Term Sheet Assinado
Indústria	SP	30.000	50.000	60%	10	10,50%	Em Negociação
Imobiliário	SP	15.000	25.000	60%	4	11,50%	Term Sheet Assinado
<b>Total</b>	-	<b>371.000</b>	<b>655.000</b>	<b>57%</b>	<b>10</b>	<b>11,21%</b>	-

### A - Riza Arctium Pré-Oferta

Volume: BRL 368 MM em 10 ativos  
Carrego: IPCA + 9,26% a.a.



### B - Pipeline

Volume: BRL 371 MM em 8 Ativos  
Carrego: IPCA + 11,21% a.a.



### C - Riza Arctium Pós Oferta

Volume: BRL 739 MM em 18 Ativos  
Carrego: IPCA + 10,24% a.a.

Fonte: Riza | Nota (1): Conceito de *Loan to Value*, aplicado para o caso do Fundo onde utilizamos a relação entre o valor de compra e o valor de mercado

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Incremento da Oferta para o Cotista

A oferta é *accretive* para o cotista gerando um aumento relevante no carrego do fundo

Cota Patrimonial: R\$ 100,48

Cota Patrimonial após Proventos<sup>1</sup>: R\$ 99,43

Patr. Líquido: R\$ 368.000.000

Volume Oferta: R\$ 300.000.000

Preço Oferta: R\$100,00

Preço Oferta Ex-Custo: R\$ 98,03

Carrego Fundo (IPCA+): 9,26%

Carrego Pipeline (IPCA+): 11,21%

	Volume Captado Oferta							
	R\$ 50.000.000	R\$ 100.000.000	R\$ 150.000.000	R\$ 200.000.000	R\$ 250.000.000	R\$ 300.000.000	R\$ 350.000.000	R\$ 375.000.000
Preço de Emissão ex-Custos	R\$ 98,03	R\$ 98,03	R\$ 98,03	R\$ 98,03	R\$ 98,03	R\$ 98,03	R\$ 98,03	R\$ 98,03
Cota Patrimonial pós Captação	R\$ 99,26	R\$ 99,13	R\$ 99,02	R\$ 98,94	R\$ 98,86	R\$ 98,80	R\$ 98,75	R\$ 98,72
Diluição Cotista (Cota Patrimonial)	-0,17%	-0,30%	-0,41%	-0,50%	-0,57%	-0,63%	-0,69%	-0,71%
Carrego Pós Oferta (IPCA+)	9,49%	9,68%	9,82%	9,95%	10,05%	10,14%	10,21%	10,24%
Incremento Carrego (IPCA+)	0,23%	0,42%	0,56%	0,69%	0,79%	0,88%	0,95%	0,98%
Incremento Líquido (Cota Patrimonial e VP)	0,06%	0,12%	0,16%	0,19%	0,22%	0,24%	0,26%	0,27%

Fonte: Riza | Nota (1): O valor considera a patrimonial de julho/2024 menos o rendimento distribuído na competência.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

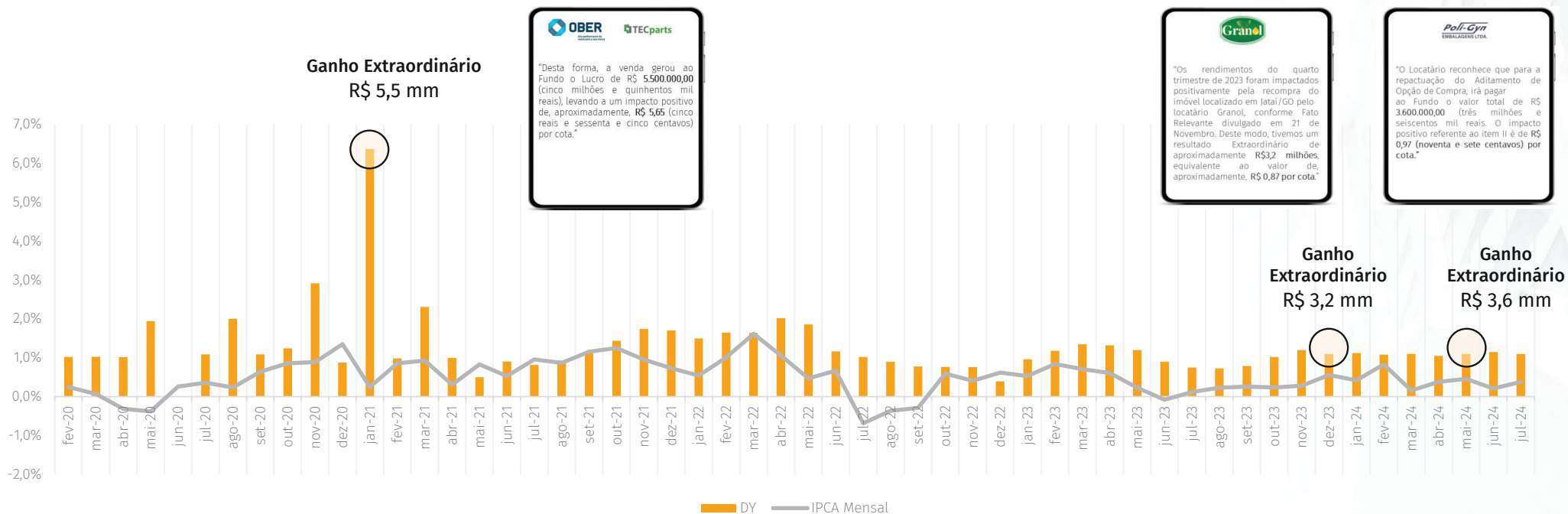
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Performance | Ganhos não recorrentes

Ao longo de sua história, o Fundo apresentou ganhos não recorrentes como resultado da estratégia de SLB.

Ganhos extraordinários: > 7% (R\$ 11 mm)

Inadimplência Total: ZERO



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Performance | 12 meses

Gestão buscando estabilização e linearização dos rendimentos no mês a mês

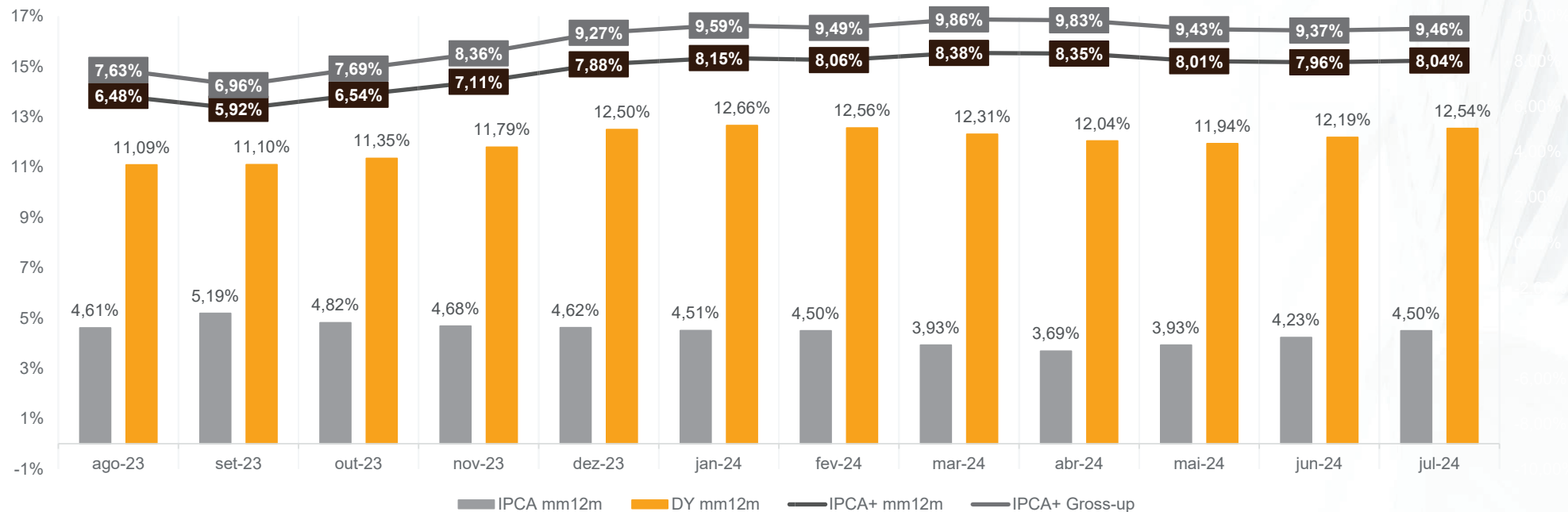
DY Médio 12m: IPCA + 7,6% a.a

Liquidez Média Diária: +R\$ 1,1 mm

Patrimônio Líquido: 374mm

DY Médio + Gross-up: IPCA + 8,9%a.a

Total de Cotistas: 41.425



Fonte: Riza

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

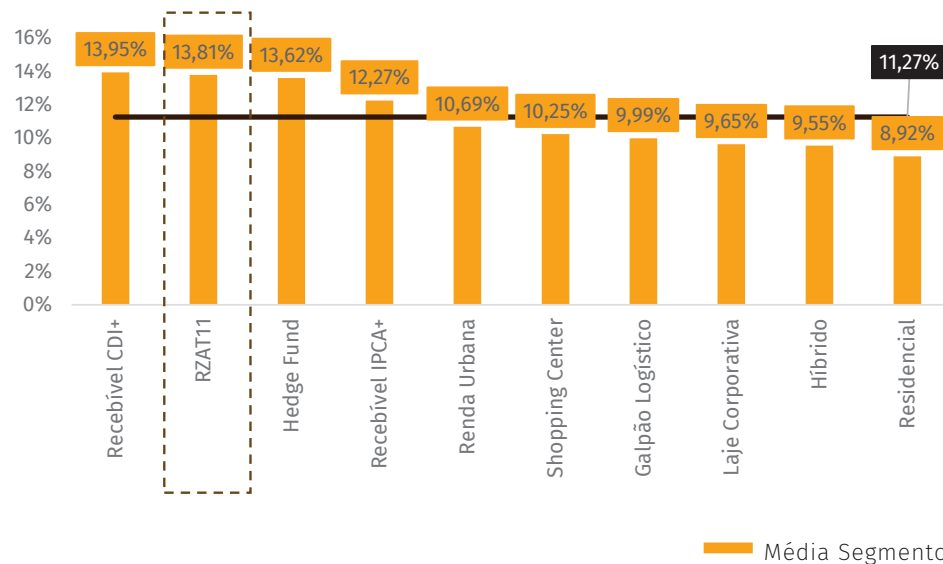
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Performance | Segmentos

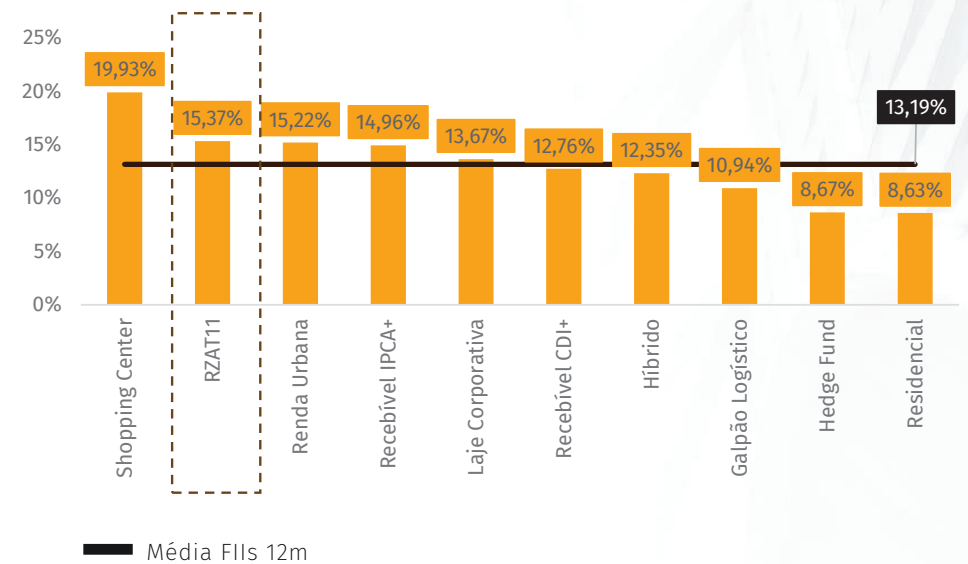
Comparação de rentabilidade *Total Return* e de *Dividend Yield* do RZAT com outros setores de FIIs

RZAT11 se mantém no TOP2 em ambas as comparações

### Dividend Yield 12 meses



### Total Return 12 meses

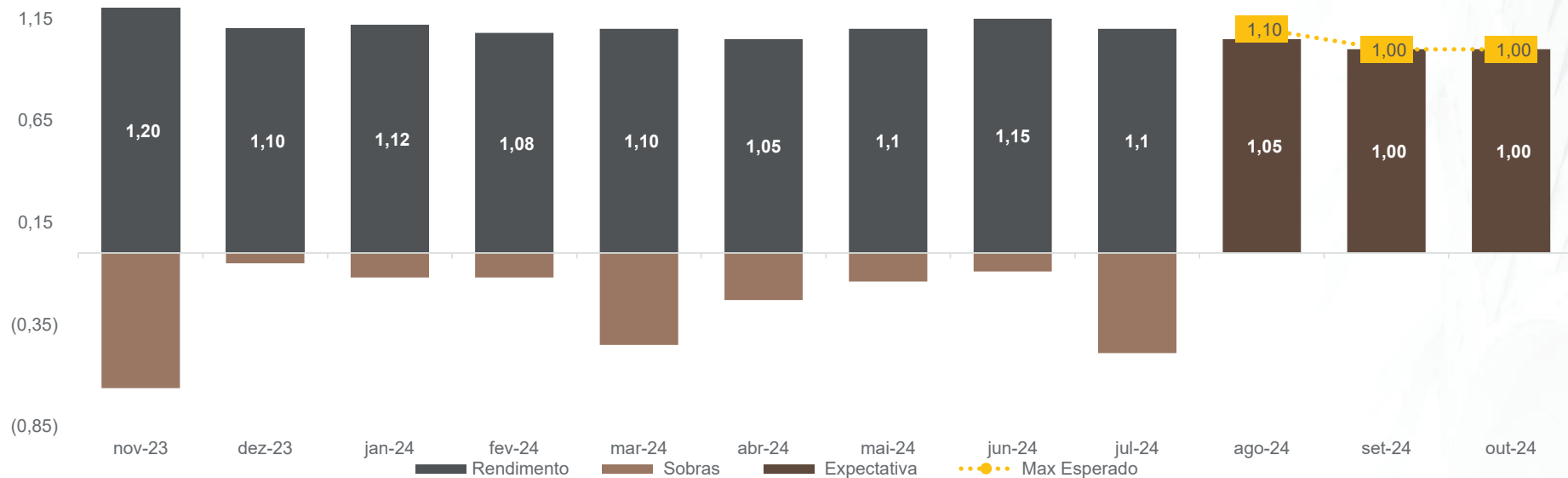


Fonte: Riza

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Perspectivas RZAT11

Baseados nas projeções atuais de inflação e de recebimentos previstos, apresentamos o seguinte *guidance* para os próximos meses:



Fonte: Riza

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Estudo de Viabilidade

Em conjunto com as operações do *pipeline* apresentadas anteriormente, o Estudo de Viabilidade foi realizado considerando...

### Premissas Gerais

Distribuição de Rendimentos:  
Assumiu-se a distribuição de 99% do resultado caixa do Fundo

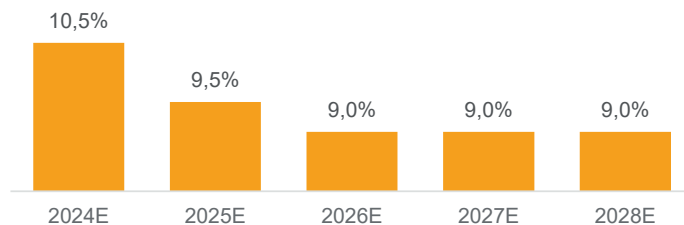
Operações conforme Pipeline e Estudo de Viabilidade

Caixa reinvestido a uma Taxa de 100% do CDI pós impostos e tributos

Custos recorrentes conforme Estudo de Viabilidade

### Premissa de CDI Anual<sup>1</sup>

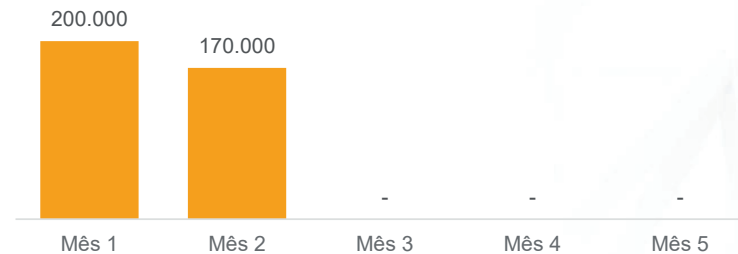
(% A.A.)



Fonte: Riza Notas: (1) Relatório Focus disponível no dia 05 de julho de 2024 | Nota: (1) Consideramos o mês 1 como o primeiro mês após a oferta do Fundo

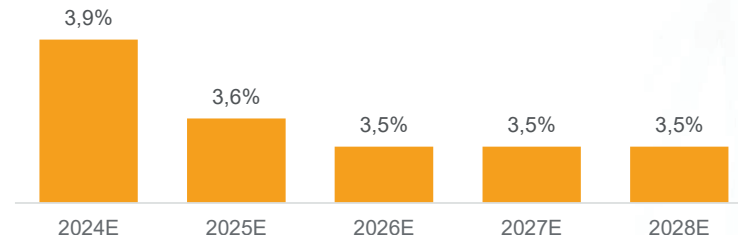
### Premissa de Cronograma de Desembolsos<sup>2</sup>

(R\$ '000)



### Premissa de IPCA Anual<sup>1</sup>

(% A.A.)



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Estudo de Viabilidade

Com base nas premissas descritas anteriormente, chegou-se à seguinte estimativa de resultado anual, rendimento e *dividend yield* potencial para os cotistas do Fundo.

DRE	unidade	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E
<b>Receita Total</b>	<b>R\$ mil</b>	<b>43.424</b>	<b>98.397</b>	<b>96.055</b>	<b>95.446</b>	<b>95.241</b>
Aluguel Recebido	R\$ mil	27.680	69.731	69.731	69.731	69.731
Opção de Compra Recebida	R\$ mil	11.729	28.324	26.001	25.391	25.188
Rendimentos Financeiros	R\$ mil	1.849	341	323	324	322
<b>(-) Custos</b>	<b>R\$ mil</b>	<b>(5.437)</b>	<b>(12.305)</b>	<b>(12.302)</b>	<b>(12.307)</b>	<b>(12.315)</b>
(-) Taxa de Gestão	R\$ mil	(2.580)	(6.157)	(6.084)	(6.108)	(6.060)
(-) Taxa de Administração	R\$ mil	(530)	(1.265)	(1.250)	(1.255)	(1.245)
(-) Escrituração	R\$ mil	(156)	(372)	(368)	(369)	(366)
(-) Custos extras - mensal	R\$ mil	(30)	(73)	(76)	(79)	(82)
(-) Auditoria - anual	R\$ mil	-	(31)	(32)	(33)	(35)
(-) Anbima - bimestral	R\$ mil	(3)	(7)	(7)	(7)	(7)
(-) B3 - anual	R\$ mil	-	(11)	(11)	(11)	(12)
(-) Performance	R\$ mil	(2.108)	(4.327)	(4.409)	(4.377)	(4.440)
<b>(=) Resultado do Fundo</b>	<b>R\$ '000</b>	<b>37.987</b>	<b>86.091</b>	<b>83.753</b>	<b>83.139</b>	<b>82.926</b>
<b>Análise de rendimentos</b>	<b>unidade</b>	<b>2024E</b>	<b>2025E</b>	<b>2026E</b>	<b>2027E</b>	<b>2028E</b>
Patrimônio Líquido	R\$ mil	741.692	741.692	741.692	741.692	741.692
Número de cotas	#	7.387.119	7.387.119	7.387.119	7.387.119	7.387.119
Valor Patrimonial por cota	R\$/ cota	100,40	100,40	100,40	100,40	100,40
Valor de Emissão por cota	R\$/ cota	100,81	100,81	100,81	100,81	100,81
<b>Rendimento distribuído - total</b>	<b>R\$ mil</b>	<b>37.987</b>	<b>86.091</b>	<b>83.753</b>	<b>83.139</b>	<b>82.926</b>
<b>Rendimento distribuído - por cota</b>	<b>R\$/ cota</b>	<b>5,14</b>	<b>11,65</b>	<b>11,34</b>	<b>11,25</b>	<b>11,23</b>
<b>Dividend Yield (preço emissão)</b>	<b>% a.a.</b>	<b>12,2%</b>	<b>11,56%</b>	<b>11,25%</b>	<b>11,16%</b>	<b>11,14%</b>
<b>Dividend Yield (preço emissão)</b>	<b>% a.m.</b>	<b>1,02%</b>	<b>0,96%</b>	<b>0,94%</b>	<b>0,93%</b>	<b>0,93%</b>
<b>Dividend Yield (IPCA +)</b>	<b>% a.a.</b>	<b>8,05%</b>	<b>7,68%</b>	<b>7,48%</b>	<b>7,41%</b>	<b>7,38%</b>

Fonte: Riza (1) A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Conclusão

O Riza Arctium representa oportunidade de investimento em uma tese inovadora com histórico positivo e boas perspectivas de retorno futuras

Taxa de Administração: 1,00% a.a.

Taxa de Performance: 20% over IPCA+ 5,0% a.a

Divulgação de Rendimentos: 10º dia útil

Público Alvo: Geral



**RZAT11**

Estratégia com alto grau de proteção patrimonial e ótimo retorno real

Diversificação em relação às estratégias de crédito tradicionais

*Track Record* de 4 anos, com retorno de destaque sobre a indústria

Expertise da Riza na originação, análise de crédito e estruturação

Momento oportuno para entrada no fundo com o desconto de mercado relativo ao patrimônio

Cota patrimonial estável

Fonte: Riza

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Termos e Condições da Oferta

Gestora	Riza Gestora De Recursos Ltda.
Fundo	Riza Arctium Real Estate Fundo De Investimento Imobiliario
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários
Coordenador	BTG Pactual Investment Banking Ltda
Tipo de Oferta	Oferta Pública (Resolução CVM nº 160), rito automático
Emissão	8ª (oitava) Emissão de Cotas
Público Alvo	Investidores Qualificados
Preço de Subscrição	R\$ 100,00, sendo R\$ 98,03 referente ao Preço de Emissão e R\$ 1,97 referente à Taxa de Distribuição Primária*
Investimento Mínimo por Investidor	1 (uma) cota
Montante Inicial da Oferta	R\$ 299.980.000,00, considerando o Custo Unitário de Distribuição e sem considerar o lote adicional de até 25%, podendo chegar a R\$ 374.975.000,00*
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 30.000.000,00 considerando o Custo Unitário de Distribuição*
Regime de Distribuição	Melhores Esforços de Colocação

Fonte: Riza.

\*Observada a possibilidade de atualização do Preço de Emissão.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# Termos e Condições

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Cronograma Estimado

Evento	Etapa	Data prevista
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM	04/09/2024
2	Divulgação do Prospecto Divulgação do Anúncio de Início	04/09/2024
3	Início das apresentações para potenciais investidores	05/09/2024
4	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	09/09/2024
5	Início do Período de Exercício negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	11/09/2024
6	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3 Início do Período de Subscrição	13/09/2024
7	Data limite para divulgação do Fato Relevante Atualização de Preço	17/09/2024
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	23/09/2024
9	Encerramento do período de Exercício e negociação do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	24/09/2024
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período Exercício do Direito de Preferência	24/09/2024
11	Encerramento do período de Subscrição	25/09/2024
12	Procedimento de alocação	26/09/2024
13	Liquidação da Oferta	30/09/2024
14	Data limite para divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta	03/03/2025

Fonte: Informação constante da página 18 do Prospecto Definitivo

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# Informações Adicionais

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## **Fatores de risco**

---

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



# RIZA

## **PROSPECTO DEFINITIVO**

**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DO**

**RIZA ARCTIUM REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

LUZ CAPITAL MARKETS