

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, RESTRINGINDO- SE TÃO SOMENTE À ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO, NOS TERMOS DO §2º DO ARTIGO 15 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, CONFORME ALTERADA.

PROSPECTO DE NEGOCIAÇÃO DE COTAS DO

RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 8.267.696/0001-36
Código ISIN: **BRRZATCTF009**
Código de Negociação na B3: **RZAT11**
Tipo ANBIMA: FII de Papel, Multiestratégia, Gestão Ativa

ADMINISTRADORA



BTG PACTUAL 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), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA



RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 12.209.584/0001-99

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

O **RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 28.267.696/0001-36 ("Fundo"), representado por seu administrador **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador").

O Fundo foi regularmente constituído, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Almouro I Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 26 de junho de 2017 e registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1.520.212 em 30 de junho de 2017 ("Instrumento Particular de Constituição do Fundo").

Posteriormente, por meio de ato particular do Administrador, datado de 20 de junho de 2023, foi aprovada a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"), cujas características encontram-se melhor detalhadas neste "*Prospecto de Negociação de Cotas do Riza Actium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Prospecto").

O gestor do Fundo é a **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ 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").

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, por meio da aquisição de direitos reais sobre imóveis ou da subscrição/aquisição de títulos e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliário, nos termos previstos no Regulamento. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO, VER ITEM "CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO" NESTE PROSPECTO.**

O Fundo foi registrado na CVM em 31 de julho de 2017, sob o nº 0317058.

As Cotas (conforme definido abaixo) foram admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado 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"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Nos termos do §2º do artigo 15, da Instrução CVM 476, e mediante a apresentação deste Prospecto, as cotas em circulação do Fundo ("Cotas") serão negociadas no mercado secundário entre investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor ("Investidores"), conforme previsto no artigo 3º do Regulamento.

O PRESENTE PROSPECTO FOI ELABORADO ESPECIFICAMENTE PARA CUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIAS REGULATÓRIAS NECESSÁRIAS À ADMISSÃO DA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS EM MERCADO REGULAMENTADO ENTRE INVESTIDORES EM GERAL, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 2º, ARTIGO 15, DA INSTRUÇÃO CVM 476.

O presente Prospecto não será objeto de análise prévia pela CVM.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO LER O REGULAMENTO DO FUNDO E REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUIR SEU OBJETO, OU, AINDA, DAS COTAS DISTRIBUÍDAS OU A SEREM FUTURAMENTE DISTRIBUÍDAS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS DA CVM, B3 E DA ANBIMA. OS SELOS ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO, BEM COMO A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, SEU GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

A RENTABILIDADE PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO E OS SEUS COTISTAS ESTÃO EXPOSTOS.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES 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 DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL

Declaração de inadequação

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Cotistas que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, 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 bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos

artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2018, conforme alterada. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

A data do presente Prospecto é 24 de outubro de 2024.



ÍNDICE

ANEXOS	6
DEFINIÇÕES.....	7
1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	10
<i>Histórico de Constituição do Fundo e Emissões de Cotas</i>	10
<i>Características básicas do Fundo</i>	10
<i>Público Alvo do Fundo</i>	11
<i>Política de investimentos e concentração</i>	11
<i>Dos prestadores de serviço do Fundo</i>	13
<i>Das Cotas</i>	14
<i>Das demonstrações financeiras</i>	15
<i>Da política de distribuição de resultados</i>	15
<i>Das obrigações e responsabilidades do Administrador</i>	16
<i>Das obrigações e responsabilidades do Gestor</i>	18
<i>Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços</i>	19
<i>Da renúncia, descredenciamento e substituição do Administrador e do Gestor</i>	20
<i>Da Assembleia Geral de Cotistas</i>	22
<i>Da liquidação do Fundo</i>	23
<i>Histórico de negociação das Cotas do Fundo</i>	23
<i>Admissão à negociação das Cotas do Fundo em bolsa de valores</i>	24
<i>Carteira do Fundo</i>	24
2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	25
3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	28
4. FATORES DE RISCO	29
5. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA	36
<i>Demonstrações Financeiras</i>	36
6. DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	37
<i>Breve descrição do Administrador</i>	37
<i>Declarações do Administrador</i>	37
<i>Breve descrição do Gestor</i>	37
7. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO	38
8. RELACIONAMENTO	39
9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	40
10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO	41

ANEXOS

I - Regulamento do Fundo.....	77
-------------------------------	-----------

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

"Administrador"	Significa o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDOR 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, CEP 2250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários.
"ANBIMA"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Ativos Imobiliários"	Significa (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. 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". 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 do Regulamento.

"B3"	Significa a 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, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"BACEN"	Significa o Banco Central do Brasil.
"Capital Autorizado"	Significa o capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pelo Administrador, seguindo orientação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).
"CNPJ"	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
"Código Civil"	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Contrato de Gestão"	Significa o " <i>Contrato de Gestão de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças</i> ", por meio do qual o Administrador, em nome do Fundo, contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados ao suporte na tomada de decisão de investimentos do Fundo.
"Cotas"	Significa as Cotas emitidas pelo Fundo, bem como as eventuais novas cotas que venham a ser emitidas, nos termos do Regulamento.
"Cotistas"	Significa os titulares de Cotas do Fundo.
"Custodiante"	Significa o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , acima qualificado, devidamente habilitado para essa atividade.
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis"	Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
"Escriturador"	Significa o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , acima qualificado, devidamente habilitado para essa atividade.
"Estudo de Viabilidade"	Significa o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira do Fundo.
"Fundo"	Significa o RIZA ARCTIM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .
"Gestor"	Significa a RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, São Paulo, SP, 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 nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010, ou quem venha a substituí-la.

" <u>Instrução CVM 400</u> "	Significa a Instrução CVM nº 400, de 28 de dezembro de 2003, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 472</u> "	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 476</u> "	Significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 555</u> "	Significa a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 8.668/93</u> "	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
" <u>Pessoas Ligadas</u> "	Significam: (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.
" <u>Prospecto</u> "	É o presente Prospecto.
" <u>Regulamento</u> "	Regulamento do Fundo, aprovado por meio do " <i>Ato do Administrador do Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário</i> ", celebrado em 20 de junho de 2023.

1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

As informações contidas nesta Seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Histórico de Constituição do Fundo e Emissões de Cotas

O Fundo foi regularmente constituído, sob forma de condomínio fechado, por meio Instrumento Particular de Constituição do Fundo.

Originalmente, o Fundo foi constituído sob a denominação de “*Almoural Fundo de Investimento Multimercado*”, e posteriormente teve sua denominação alterada para “*Riza Arctium Fundo de Investimento Imobiliário*” por meio de “*Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas Realizada Por Meio de Consulta Formal*” iniciada em 12 de junho de 2020, cujo termo de apuração foi divulgado em 29 de junho de 2020.

Na presente data, o Fundo encontra-se na sua 8ª (oitava) emissão de Cotas.

Características básicas do Fundo

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668/93, e a Instrução CVM 472, com prazo de duração indeterminado, podendo dele participar, na qualidade de Cotistas, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme previsto no Regulamento.

O Fundo está inscrito no CNPJ sob o nº 28.267.696/0001-36 e tem sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, sede do Administrador.

O objetivo do Fundo é rentabilizar o investimento realizado pelos Cotistas, por meio da aquisição de direitos reais sobre imóveis ou da subscrição/ aquisição de títulos e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliário (“Ativos Imobiliários”), quais sejam: **(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. 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". 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 do Regulamento.

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");

Público Alvo do Fundo

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme artigo 3º de seu Regulamento.

Política de investimentos e concentração

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, 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) 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 Outros Ativo; 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.

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.

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

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.

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

Ativo 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.

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 no Regulamento.

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 prestadores de serviço do Fundo

Respeitados os limites estabelecidos no 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.

A gestão da carteira do Fundo será realizada pelo Gestor, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e acompanhamento de acordo com a Política de Investimento, os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte da carteira do Fundo.

A escrituração de Cotas será exercida pelo Administrador.

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.

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.

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.

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.

Das Cotas

As Cotas são de uma única classe, correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa e escriturais. Cada cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo. 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.

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.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas, na hipótese do parágrafo acima), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência.

Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e do presente Prospecto, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento.

Caso um Cotista venha a alienar suas Cotas a terceiros e/ou a outros Cotistas sem observância do disposto no Regulamento ou em eventual acordo firmado entre os Cotistas, tal operação será nula e não surtirá quaisquer efeitos.

Das demonstrações financeiras

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

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 Cotista arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em Assembleia Geral de Cotistas.

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. 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.

O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Da política de distribuição de resultados

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.

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.

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.

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.

Das obrigações e responsabilidades do Administrador

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 no 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 do Regulamento, bem como as deliberações

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 do 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 o 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 do Regulamento; e

XXII. contratar as empresas responsáveis pela elaboração de laudos de avaliação, desde que aprovadas pelo Gestor.

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.

Das obrigações e responsabilidades do Gestor

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições do Regulamento e do Contrato de Gestão, compete ao Gestor:

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 Fundono 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 Fundona 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 Fundoem 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 do 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.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

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 Fundotenham 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 Fundono 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.

A divisão de Taxa de Administração específica entre o Administrador 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.

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:

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

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:

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

A taxa de Performance poderá mudar a cada emissão de cotas, na forma de seu Regulamento, seguindo algumas das seguintes métricas: (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.

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

Da renúncia, descredenciamento e substituição do Administrador e do Gestor

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 no 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. 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.

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.

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.

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

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.

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.

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.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

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.

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.

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 de Cotistas

Na forma do artigo 30 do Regulamento, é de competência privativa da Assembleia geral de condôminos do Fundoa deliberação sobre as seguintes matérias:

- 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 Gestore 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.

Sem prejuízo do disposto no 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.

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.

Para fins do disposto neste Artigo, será considerado consultado o condômino para o qual for enviado

o correio eletrônico.

Cabe a Assembleia Geral dos Cotistas aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador.

Da liquidação do Fundo

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.

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.

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.

Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e as regras gerais de fundos de investimento.

Histórico de negociação das Cotas do Fundo

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 ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Médio ⁽²⁾
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 ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Médio ⁽²⁾
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 ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Média ⁽²⁾
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

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

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

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

Admissão à negociação das Cotas do Fundo em bolsa de valores

Conforme disposto no artigo 5º, IV, do Regulamento, as cotas podem ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Na presente data, as Cotas foram admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Carteira do Fundo

A composição da carteira do Fundo em 30 de setembro de 2024, é a seguinte:

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
CRI 23D1515671	1.605.910,81	SIM	0,00%
Fabrica - Goiania	20.076.000,00	SIM	29,52%
Imovel Mirassol - Posto Monte Carlo	16.527.000,00	SIM	-100,00%
Imovel Rio Claro - Posto Monte Carlo	18.991.000,00	SIM	26,61%
Galpao Caucaia - Stock Teck	23.109.000,00	SIM	40,05%
Imovel Andorinha - Sao Paulo	16.834.000,00	SIM	40,28%
Imovel Andorinha - Campo Grande	8.557.000,00	SIM	22,24%
Galpao Voar - Gleba A	78.484.000,00	SIM	70,62%
Galpao Industrial - Imperio	253.630.000,00	SIM	69,09%
Empreendimento Votorantim - Splice	55.505.000,00	SIM	26,15%
Total Ville Planaltina	31.000.000,00	SIM	0,00%

2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo

ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

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

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

3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pelo Administrador aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

Considera-se relevante, para os efeitos do Fundo, qualquer deliberação da assembleia geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Cumprido ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores do Administrador e do Gestor, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas, conforme abaixo:

(i) Administrador: 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 FII" ou digitar o CNPJ do Fundo "28.267.696/0001-36" e em seguida clicar em "RIZA ARCTIUM FII" e então, localizar a opção desejada);

(ii) Gestor: <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 a opção desejada); e

(iii) Fundos.NET, administrado pela B3: <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 a opção desejada).

4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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, do Administrador, do Gestor, 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 no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

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.

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 do 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 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 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 o 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, 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.

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 parcelada, 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 de 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.

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 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.

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

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE 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.

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. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA

Demonstrações Financeiras

As informações referentes à situação financeira do Fundo, as demonstrações financeiras (quando houver), os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

<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", 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 as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual").

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 45 A 67 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS.

6. DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Breve descrição do Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("BTG PSF"), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 61 bilhões e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado, considerando os dados disponíveis em janeiro de 2023. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

Fonte: ANBIMA.

Declarações do Administrador

O Administrador declara, nos termos do artigo 56, *caput* e §§ 1º e 5º, da Instrução CVM 400, que (i) este Prospecto, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (ii) as informações prestadas e contidas neste Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo, se responsabilizando pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; e (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira integrante deste Prospecto, são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

Breve descrição do Gestor

A Gestora foi constituída em 16/06/2010, sob a denominação de Inxet Capital Gestão de Investimentos Ltda., e foi autorizada para administração de carteiras pela CVM em 20/12/2010, pelo Ato Declaratório nº 11.461. Em setembro de 2019, seu controle passou para Daniel Lemos e sua razão social foi alterada para Riza Asset Management. Atualmente, contando com um time com reconhecida experiência no mercado, tem por objetivo oferecer resultados consistentes e balanceados entre risco e retorno e performance superior ao custo de oportunidade dos investidores. Sua estrutura societária e de remuneração tem bases meritocráticas e foi planejada para reter e atrair talentos.

7. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO

(i) Administrador, Custodiante e Esceiturador

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

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-](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com/OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com)

Estruturados-PSF@btgpactual.com

(ii) Gestor

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

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

At.: Rafael Brito

Tel.: (21) 97151-4194

E-mail: rafael.brito@rizaasset.com

8. RELACIONAMENTO

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

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

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

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

9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Prospecto estará disponível para os investidores no endereço do Administrador, bem como poderá ser consultado por meio da Internet nos websites:

(i) Administrador: 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 FII" ou digitar o CNPJ do Fundo "28.267.696/0001-36" e em seguida clicar em "RIZA ARCTIUM FII" e então, localizar a opção desejada);

(ii) Gestor: <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 a opção desejada); e

(iii) Fundos.NET, administrado pela B3: <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 a opção desejada).

Informações complementares sobre o Fundo poderão ser obtidas junto ao Administrador, à CVM ou à B3.

Os investidores devem ler cuidadosamente, antes da tomada de decisão de investimento, a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

Comissão de Valores Mobiliários CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º
Andares - Centro CEP 20050-901
Rio de Janeiro - RJ - Brasil
Telefone: 55 21 3554-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340
2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010
São Paulo - SP - Brasil
Telefone: 55 11 2146-2000

10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO

A tabela abaixo descreve a composição, número de participações e quantidade de Cotas detidas por cada tipo de Investidor, considerando a data base de 23 de outubro de 2024.

	Número de Investidores	Quantidade de Valores Mobiliários
Pessoas físicas	38.537	3.908.200
Clubes de Investimento	-	-
Fundos de Investimento	10	264.128
Entidades de previdência privada	-	-
Companhias seguradoras	-	-
Investidores estrangeiros	3	833
Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição	-	-
Instituições financeiras ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio	-	-
Demais instituições financeiras	-	-
Demais pessoas jurídicas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio	-	-
Demais pessoas jurídicas	96	61.881
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio	-	-
Outros	-	-