

# PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

## ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.505.439/0001-03

("Classe" e "Fundo", respectivamente)

ADMINISTRADORA



administração  
fiduciária

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

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

GESTORA

# ORIZ

ORIZ ASSET MANAGEMENT LTDA.

CNPJ nº 31.384.260/0001-31

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001 – São Paulo - SP  
("Oriz Asset" ou "Gestora")



CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRORCECTF001

CÓDIGO DO ATIVO NA B3: 5531524F12

Tipo ANBIMA: Papel CRI Gestão Ativa\*

Segmento ANBIMA: Multicategoria\*

\*classificação com base no Código ANBIMA de Administração e Gestão (conforme abaixo definido) e nas "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", vigente a partir de 30 de novembro de 2023. Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2025/0001, em 09 de janeiro de 2025\*\*

\*\*concedido por meio do rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 2.086.159 (duas milhões, oitenta e seis mil, cento e cinquenta e nove) cotas ("Novas Cotas"), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, integrantes da 2ª (segunda) emissão de cotas da classe única do Fundo ("Oferta" e "Classe", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 95,87 (noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) ("Preço de Emissão").

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,31% (quatro inteiros e trinta e um centésimos por cento) do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço Unitário da Cota"), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária. O pagamento de todos os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo, com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

## R\$208.615.900,00\*

(duzentos e oito milhões, seiscentos e quinze mil e novecentos reais)

("Montante Inicial da Oferta")

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

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 52.153.900,00 (cinquenta e dois milhões, cento e cinquenta e três mil e novecentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 521.539 (quinhentas e vinte e uma mil, quinhentas e trinta e nove) Novas Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à CVM, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com os Coordenadores (conforme definido neste Prospecto) ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$ 260.769.800,00 (duzentos e sessenta milhões, setecentos e sessenta e nove mil e oitocentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 2.607.698 (dois milhões, seiscentas e sete mil, seiscentas e noventa e oito) Novas Cotas.

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

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a CVM em 31 de outubro de 2024.

É admissível o recebimento de intenções de investimento a partir de 23 de dezembro de 2024. Os Documentos de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) são irrevogáveis e irretiráveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme abaixo definido), conforme termos e condições da Oferta.

A responsabilidade do Cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175.

Os Investidores (conforme abaixo definido) devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 15 a 34.

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

O cronograma da Oferta e este Prospecto Definitivo foram objeto de modificação protocolada perante a CVM em 24 de janeiro de 2025, não estando sujeita à prévia aprovação da CVM, nos termos do artigo 67, § 1º, da Resolução CVM 160.

As informações contidas neste prospecto definitivo ("Prospecto Definitivo") estão sob análise da CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito.

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

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

As Novas Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

A DATA DESTA PROSPECTO DEFINITIVO É 24 DE JANEIRO DE 2025.

COORDENADOR LÍDER



investment  
banking

COORDENADOR

# ORIZ

ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES

CESCON  
BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

i2a

ORIZ



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>1</b>
2.1 Breve descrição da oferta.....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	3
2.3 Identificação do público-alvo .....	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	4
2.5 Valor nominal unitário de cada Nova Cota e custo unitário de distribuição .....	4
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta .....	5
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	5
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>7</b>
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	11
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....	11
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>13</b>
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor. ....	15
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização .....	15
Riscos de crédito.....	15
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários .....	16
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI .....	16
Riscos relativos ao setor imobiliário.....	16
Riscos de mercado .....	17
Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários .....	17
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças .....	17
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto.....	17
Riscos institucionais .....	18
Riscos tributários .....	18
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH.....	19
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras .....	19
Riscos de alterações nas práticas contábeis .....	19
Risco regulatório .....	20
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.....	20
Risco de decisões judiciais desfavoráveis ao Fundo.....	20
Risco de execução das garantias atreladas.....	20
Risco da morosidade da justiça brasileira .....	20
Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação.....	20
Riscos de não realização do investimento.....	20
Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários.....	21
Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários .....	21
Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos .....	22
Risco de derivativos.....	22
Risco de reclamações de terceiros .....	22
Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários.....	22
Riscos de liquidez das Cotas.....	22
Risco de desempenho passado.....	22
Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas .....	23
Riscos da não colocação das Cotas da Oferta .....	23
Risco de não concretização da Oferta.....	23
Risco de regularidade dos imóveis .....	23
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....	23
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários .....	23
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.....	24

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis .....	24
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções .....	24
Risco de trocas de informações .....	24
Risco de interrupção da prestação de serviços .....	24
Risco de restrição na negociação .....	24
Risco de desenquadramento da carteira .....	25
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta .....	25
As Novas Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Novas Cotas poderá não se desenvolver .....	25
Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional .....	25
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento .....	26
Riscos relativos à rentabilidade do investimento .....	26
Risco operacional .....	26
Risco de concentração da carteira do Fundo .....	26
Risco em função da dispensa de registro em ofertas futuras de Cotas do Fundo .....	26
Risco relativo à concentração e pulverização .....	26
Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez .....	26
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento .....	27
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora .....	27
Riscos de governança .....	27
Risco de participação de pessoas vinculadas na Oferta .....	27
Risco de falha de liquidação pelos Investidores .....	28
Risco de liquidação antecipada do Fundo .....	28
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos .....	28
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste .....	28
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI .....	28
Risco de despesas extraordinárias .....	29
Risco de disponibilidade de caixa .....	29
Risco de desenquadramento passivo involuntário .....	29
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo .....	29
Risco de diluição da participação do Cotista .....	29
Risco decorrente de alterações do Regulamento .....	29
Risco de sinistro .....	29
Risco de desapropriação .....	30
Risco de desastres naturais .....	30
Riscos ambientais .....	30
Risco do Estudo de Viabilidade .....	30
Risco de potencial conflito de interesse .....	30
Risco de potencial conflito de interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora .....	31
Risco de potencial conflito de interesses entre a Oriz e a Gestora .....	31
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora .....	31
Risco de vacância .....	31
Risco de sujeição dos imóveis que poderão se tornar propriedade do Fundo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário .....	32
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas .....	32
Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores .....	32
Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo .....	32
Risco de descontinuidade .....	32
Risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital .....	33
Risco da marcação a mercado .....	33
Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo .....	33
Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados .....	33
Riscos de formalização das garantias atreladas aos Ativos .....	34
Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento .....	34
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>35</b>
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso: .....	37

<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>39</b>
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	41
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	41
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	43
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	43
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>45</b>
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	47
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	47
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	47
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>49</b>
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	51
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	52
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	55
8.4 Regime de distribuição .....	55
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	55
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....	58
8.7 Formador de mercado.....	58
8.8 Contrato de estabilização.....	58
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento .....	58
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>59</b>
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	61
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>63</b>
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	65
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>69</b>
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	71
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>77</b>
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	79
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....</b>	<b>81</b>
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso.....	83
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	83
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>85</b>
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	87
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto .....	87
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	87
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM .....	88
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	88
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto .....	88
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>89</b>
<b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....</b>	<b>93</b>

**ANEXOS**

---

<b>ANEXO I</b>	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO.....	103
<b>ANEXO II</b>	REGULAMENTO VIGENTE.....	109
<b>ANEXO III</b>	ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA.....	131
<b>ANEXO IV</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE .....	191
<b>ANEXO V</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO – SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175 .....	209

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), e pela **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 (“Coordenador” ou “Oriz” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), nos termos e condições da versão vigente do regulamento do Fundo (“Regulamento”), e do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 2ª (Segunda) Emissão da Classe Única do Oriz RE Crédito Estuturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (conforme aditado de tempos em tempos, “Contrato de Distribuição”), celebrado em 16 de dezembro 2024 entre o Fundo, a Administradora, os Coordenadores e a Gestora.

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

A Oferta será conduzida sob o rito de registro ordinário de distribuição perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160.

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

As Novas Cotas da Classe (i) serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas e as demais Cotas) e conferirão aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não serão resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pela Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência, salvo se aprovado em sentido contrário quando da aprovação da Oferta; (viii) cada Nova Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de escriturador das Cotas do Fundo (“Escriturador”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista da Classe, sem emissão de certificados.

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

## 2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30”), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação da Oferta, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Documento de Aceitação da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil novecentas e noventa e nove) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM 11”).

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

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

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação da Oferta automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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

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

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

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 27 DESTES PROSPECTO.**

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

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

A colocação das Novas Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever Novas Cotas terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelos Coordenadores, conforme procedimentos adotados por estes, observado que referidas Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

#### **2.5 Valor nominal unitário de cada Nova Cota e custo unitário de distribuição**

O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo é equivalente a R\$ 95,87 (noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado com base no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo em 28 de outubro

de 2024 e o número de cotas do Fundo (“Cotas”) já emitidas, aplicando-se um desconto de 4,47% (quatro inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) nos termos do inciso I.2, da Seção B do Anexo I do Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido) (“Preço de Emissão”).

Será devida taxa no valor de R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,31% (quatro inteiros e trinta e um centésimos por cento) do Preço de Emissão, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, a ser paga pelos Investidores (conforme definido abaixo), inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida aos Coordenadores, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. O pagamento de todos os custos da Oferta será arcado pelo Fundo com os recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária. A contratação dos Coordenadores não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota (“Preço Unitário da Cota”).

## **2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta**

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 208.615.900,00 (duzentos e oito milhões, seiscentos e quinze mil e novecentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária e a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço Unitário da Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“Montante Inicial da Oferta”).

O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com os Coordenadores, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 521.539 (quinhentas e vinte e uma mil, quinhentas e trinta e nove) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), equivalente a até R\$ 52.153.900,00 (cinquenta e dois milhões, cento e cinquenta e três mil e novecentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 2.607.698 (duas milhões, seiscentas e sete mil, seiscentas e noventa e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$ 260.769.800,00 (duzentos e sessenta milhões, setecentos e sessenta e nove mil e oitocentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 31.292.400,00 (trinta e um milhões, duzentos e noventa e dois mil e quatrocentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 312.924 (trezentas e doze mil, novecentas e vinte e quatro) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 2.086.159 (duas milhões, oitenta e seis mil, cento e cinquenta e nove) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

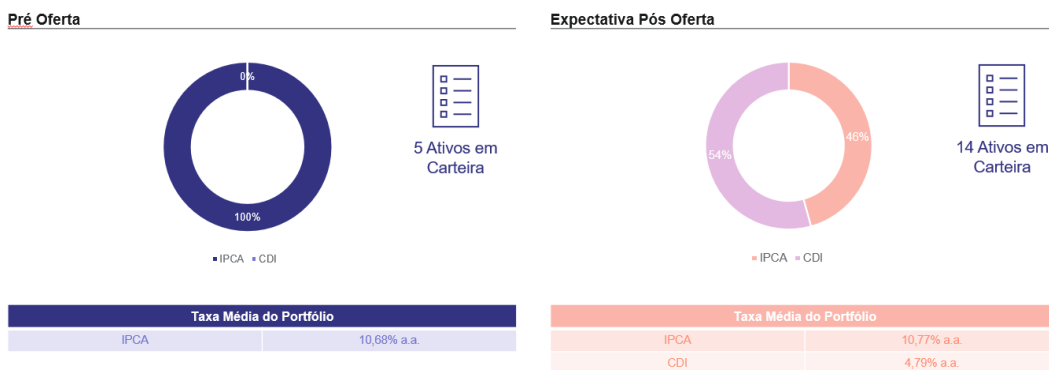
O Fundo pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes da emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução das despesas da Oferta, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA OU PELA ADMINISTRADORA**, quando se tratar de investimento em imóveis, conforme recomendação/orientação da Gestora, conforme aplicável.

Conforme disposto no Regulamento, o Fundo poderá adquirir certificados de recebíveis mobiliários (“**CRI**”) respeitado o disposto na Resolução CMN n.º 5.118 de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com os CRI, “**Ativos Imobiliários**”):

- (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“**Cotas de FII**”),
- (ii) letras hipotecárias (“**LH**”),
- (iii) letras de crédito imobiliário (“**LCI**”),
- (iv) letras imobiliárias garantidas (“**LIG**”),
- (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM n.º 84 de 31 de março de 2022;
- (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, 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; e
- (ix) excepcionalmente, a classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“**Bens Imóveis**”), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em **(i)** ativos de renda fixa e/ou **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis (“**Ativos Financeiros**”) e, quando em conjunto com os Ativos Imobiliários, os “**Ativos**”.

Segue abaixo as informações de alocação dos ativos do Fundo, considerando o cenário pré e pós Oferta:



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

**IX Oriz Crédito Estruturado FII (ORCE11)**

<p><b>Objetivo do Fundo</b></p> <p>Fundo de CRI com objetivo de gerar retorno por meio de operações de Crédito Imobiliário Estruturado</p>	<p><b>Patrimônio Líquido</b></p> <p>PL Atual ORCE11 R\$ 42.893.179 (Fechamento Setembro-24)</p>
<p><b>Dividend Yield</b></p> <p>Dividend Yield anualizado 12,6%.*</p>	<p><b>Ofertas de Cotas</b></p> <p>1ª Oferta: R\$ 42,4 MM 2ª Oferta: Até aproximadamente R\$ 200 MM (alvo)</p>

**ORIZ**

**Composição do Passivo**

**Alocação por Segmento**

\*Com base no resultado de Outubro/2024  
AS INFORMAÇÕES ATUAIS SOBRE O FUNDO NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS FUTUROS.  
Fonte: Gestora

## CRI NEWPORT



CRI série única com lastro no contrato de compra e venda do ativo CD Hypera (Goiania) com 73 mil m² de área construída e 244 mil m² de terreno. O imóvel está totalmente locado e foi adquirido por R\$ 231 milhões. A operação contém alienação fiduciária do ativo e fundo de reserva de 3 meses de juros.

**Taxa:** IPCA + 7,30% a.a.  
**Vencimento:** 28/05/2031  
**Montante do CRI:** R\$6,0 MM\*

\*Participação do FII no CRI

## CRI VERTKA ENPLAN



CRI para financiamento de obra do empreendimento Le Village Casa Verde, em São Paulo - SP. O projeto conta com um terreno de 4 mil m², 139 unidades, totalizando 8.633,73 m² de área privativa. Como garantias, AF das cotas da SPE (proprietária do terreno), Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis do projeto, aval dos sócios PF e das empresas Vertka Participações LTDA e Enplan Participações LTDA.

**Taxa:** IPCA + 12,00% a.a.  
**Vencimento:** 25/09/2027  
**Montante do CRI:** R\$8,0 MM\*

## CRI TELAR C290



CRI para financiamento de obra do empreendimento C290 em São Paulo - SP. O projeto conta com um terreno de 1.243 m², 99 unidades, totalizando 6.929 m² de área privativa. Como garantias, AF das cotas da SPE, Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis do projeto, aval dos sócios PF e da empresa Telar Engenharia e comércio S. A.

**Taxa:** IPCA + 11,25% a.a.  
**Vencimento:** 28/12/2026  
**Montante do CRI:** R\$1,5 MM\*

**Taxa:** IPCA + 11,00% a.a.  
**Vencimento:** 28/09/2028  
**Montante do CRI:** R\$8,0 MM\*



## CRI ICH AÇAÍ:

CRI para financiamento de obra do empreendimento ICH, no bairro do Brooklin, em São Paulo - SP. O projeto conta com um terreno de 2.750 m², 65 unidades, totalizando 9.340 m² de área privativa. Como garantias, AF de 100% das cotas da SPE, AF do terreno), Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis do projeto, aval dos sócios PF e das empresas Engenharia Costa Hirota LTDA, AMC Empreend. Imob. e Part. LTDA, CHC Holding LTDA e ICH Desenvolvedora LTDA.

**Taxa:** IPCA + 11,00% a.a.  
**Vencimento:** 25/09/2027  
**Montante do CRI:** R\$20,0 MM\*



## CRI CASA RAÍZES:

CRI para financiamento de obra do empreendimento Casa Raízes, no bairro do Morumbi, em São Paulo - SP. O projeto conta com 6.418 m² de terreno e 6.829 m² de área total. São 30 unidades com área privativa média de 297 m² e um VGV total de R\$ 97.1 milhões de reais.

\*Participação do FII no CRI

OS ATIVOS DO CRI ICH AÇAÍ E CRI CASA RAÍZES ESTÃO EM PROCESSO DE AQUISIÇÃO

Sem prejuízo do disposto acima, abaixo apresenta-se um *pipeline* meramente indicativo dos potenciais investimentos a serem realizados pelo Fundo, sem ordem de prioridade específica:

Ativo	Volume Total (R\$ MM)	Volume ORCE11 (R\$ MM)	Taxa	Localização	Garantias	Segmento		
1	CRI	42	30	IPCA + 11,00% a.a.	São Paulo - SP	AF Imóvel; AF Cotas SPE; Aval Incorporador; CF Recebíveis	Desenvolvimento Residencial	Em processo de liberação/ Estruturação (R\$ 78 MM)
2	CRI	50	8	IPCA + 11,25% a.a.	São Paulo - SP	AF Imóvel; AF Cotas SPE; Aval Incorporador; CF Recebíveis	Desenvolvimento Residencial	
3	CRI	32	20	IPCA + 12,00% a.a.	São Paulo - SP	AF Imóvel; AF Cotas SPE; Aval Incorporador; CF Recebíveis	Desenvolvimento Residencial (casas)	
4	CRI	20	20	CDI + 5,50% a.a.	São Paulo - Capital e Interior	AF Imóvel; AF Cotas SPE; Aval Incorporador; CF Recebíveis	Carteira de Recebíveis	Proposta em Negociação (R\$ 114 MM)
5	CRI	45	20	CDI + 6,00% a.a.	São Paulo - Capital e Interior	AF Cotas SPE; Aval Incorporador; CF Recebíveis	Dividendos	
6	CRI	60	30	CDI + 2,25% a.a.	Minas Gerais	AF Imóvel; AF Cotas SPE; Aval Incorporador; CF Recebíveis	Logístico	Análise de Proposta (R\$ 100 MM)
7	CRI	52	30	CDI + 5,00% a.a.	São Paulo - SP	AF Imóvel; AF Cotas SPE; Aval Incorporador; CF Recebíveis; Unidades em Estoque	Residencial	
8	CRI	18	18	IPCA + 11,00% a.a.	Niterói - RJ	AF Imóvel; AF Cotas SPE; Aval Incorporador; CF Recebíveis	Desenvolvimento Residencial	
9	CRI	16	16	IPCA + 9,00% a.a.	Brasil	AF Imóvel; Aval Incorporador; CF Recebíveis Futuros	Home Equity	
10	CRI	50	20	CDI + 5,00% a.a.	Mirassol - SP	AF Cotas SPE; Aval Incorporador; CF Recebíveis	Desenvolvimento Residencial	
11	CRI	40	20	CDI + 5,00% a.a.	São Paulo - SP	AF Cotas SPE; Aval Incorporador; CF Recebíveis	Desenvolvimento Residencial	
12	CRI	50	20	CDI + 3,00% a.a.	São Paulo - SP	AF Cotas SPE; Aval Incorporador; CF Recebíveis	Desenvolvimento Residencial	
13	CRI	78	40	CDI + 2,00% a.a.	São Paulo - SP	AF Imóvel; AF Cotas SPE; Aval Incorporador; CF Recebíveis	Comercial Corporativo	

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.**

**NA DATA DESTA PROPOSTA DEFINITIVA, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA**



**CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.**

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

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

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

**CASO A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS MENCIONADA ACIMA VENHA A SER REALIZADA, OS CRITÉRIOS PARA INVESTIMENTO NOS ATIVOS QUE ESTEJAM EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES DEVERÃO RESPEITAR A REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR.**

Não obstante, a eventual aquisição dos ativos do *pipeline* indicativo não caracteriza conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas.

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

Em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, observado o *pipeline* indicativo constante na Seção 3.1 acima, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo, ou ordem de prioridade específica para a aquisição de ativo.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



#### 4. FATORES DE RISCO

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo e na Classe, 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 e pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

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

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

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

#### **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização**

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Riscos de crédito**

Os Ativos integrantes da carteira da Classe estão sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. A Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe. Na hipótese

de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo e dos melhores esforços da Administradora na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI**

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Riscos relativos ao setor imobiliário**

O Fundo adquirirá Ativos Imobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas. O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii)

risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Riscos de mercado**

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo e da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo e da Classe, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo e da Classe devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado. Não será devido pelo Fundo ou pela Classe por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo e da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo e da Classe; (b) a liquidação do Fundo e da Classe; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários**

O Fundo adquirirá Ativos Imobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Imobiliários poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo. Em qualquer dos casos acima, o Investidor poderá ter a rentabilidade esperada afetada, com a perda do valor do patrimônio do Fundo ou o valor das Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

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

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

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

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, das perspectivas de desempenho do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto.

Ainda, as aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, dos demais prestadores de serviços do Fundo, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços do Fundo não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Além disso, Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto, o que poderá afetar negativamente o rendimento financeiro dos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Riscos institucionais**

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Riscos tributários**

A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor (“Lei nº 9.779”) estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 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. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2024, conforme alterada (“Lei nº 11.033”), ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Exceção é feita às aplicações financeiras em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário e de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, que ficam isentas de tributação



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

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH**

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu Parágrafo Único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**Risco regulatório**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior****Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Maior****Risco de decisões judiciais desfavoráveis ao Fundo**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Maior****Risco de execução das garantias atreladas**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior****Risco da morosidade da justiça brasileira**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Maior****Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação**

Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e conseqüentemente o resultado do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior****Riscos de não realização do investimento**

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos a não realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários**

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários**

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição**

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelos Coordenadores, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item 11.1 deste Prospecto, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data da obtenção do registro da Oferta na CVM (sendo certo que as Condições Precedentes verificadas até a data da obtenção do registro deverão ser mantidas até a data de liquidação) ou até a data de liquidação da Oferta, conforme o caso. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 11.1 deste Prospecto, as Condições Precedentes foram acordadas entre os Coordenadores e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até o Dia Útil anterior à data da obtenção do registro da Oferta na CVM (sendo certo que as Condições Precedentes verificadas até a data da obtenção do registro deverão ser mantidas até a data de liquidação) ou até a data de liquidação da Oferta, conforme o caso, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador que não renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Administradora, a Gestora, e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção “Contrato de Distribuição”, na página 71 deste Prospecto.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos**

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio****Risco de derivativos**

Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio****Risco de reclamações de terceiros**

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio****Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários**

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a Administradora decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio****Riscos de liquidez das Cotas**

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos, sempre, na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Sendo assim, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades ou mesmo não conseguir realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo e que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio****Risco de desempenho passado**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas**

O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio****Riscos da não colocação das Cotas da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio****Risco de não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores (inclusive os Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência) poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o respectivo Coordenador, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em Investimentos Temporários, nos termos do artigo 27, da Resolução CVM 175 realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o Investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio****Risco de regularidade dos imóveis**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Médio****Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Médio****Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários**

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

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

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis**

Os imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, ou que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções**

O Fundo, a Administradora, a Gestora e os Coordenadores não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao Estudo de Viabilidade. Isso inclui a ausência de revisões mesmo quando (i) houver alterações significativas nas condições econômicas, financeiras ou de mercado, posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, ou ainda quando (ii) as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Decisões baseadas em projeções desatualizadas ou incorretas podem resultar em perdas para os Investidores. Tal fato pode resultar em decisões de investimento por parte dos Investidores baseadas em informações desatualizadas ou incorretas, gerando potenciais perdas financeiras advindas da rentabilidade das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio****Risco de trocas de informações**

Não há garantia de que as trocas de informações entre os prestadores de serviços essenciais, os demais prestadores de serviços do Fundo e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio****Risco de interrupção da prestação de serviços**

O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviços essenciais e dos demais prestadores de serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos prestadores de serviços essenciais ou pelos demais prestadores de serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos prestadores de serviços essenciais ou dos demais prestadores de serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio****Risco de restrição na negociação**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**Risco de desenquadramento da carteira**

Nos termos da regulamentação aplicável, o Fundo deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O Fundo terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de encerramento de cada distribuição de cotas, para atingir os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento que lhe sejam aplicáveis. Eventual desenquadramento da carteira do Fundo após referido período poderá ocasionar perdas aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio****Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta**

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelos Coordenadores, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Novas Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

**Escala qualitativa de risco: Menor****As Novas Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Novas Cotas poderá não se desenvolver**

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

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

**Escala qualitativa de risco: Menor****Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional**

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Novas Cotas, por ordem de chegada dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional aos Coordenadores.

O processo de alocação dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Documento de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Documentos de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Documento de Aceitação atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Documento de Aceitação for recebido e processado.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Riscos relativos à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco operacional**

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte da Administradora e da Gestora, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos Imobiliários. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco em função da dispensa de registro em ofertas futuras de Cotas do Fundo**

As ofertas do Fundo poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pelo Fundo em ofertas futuras poderão não ser objeto de análise pela referida autarquia federal.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco relativo à concentração e pulverização**

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

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão



alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição**

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora**

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **Riscos de governança**

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **Risco de participação de pessoas vinculadas na Oferta**

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

investimento nas novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas novas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**Risco de liquidação antecipada do Fundo**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

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

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

Ainda, alguns dos imóveis de propriedade da Classe podem ser dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**Risco de despesas extraordinárias**

O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco de disponibilidade de caixa**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco de desequilíbrio passivo involuntário**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco de diluição da participação do Cotista**

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco decorrente de alterações do Regulamento**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que poderão compor o patrimônio do Fundo, o Fundo poderá não contar com seguro e, caso exista, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que eventualmente podem ser propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que implicará na perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **Risco de desastres naturais**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **Riscos ambientais**

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **Risco do Estudo de Viabilidade**

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **Risco de potencial conflito de interesse**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como

por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **Risco de potencial conflito de interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora**

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **Risco de potencial conflito de interesses entre a Oriz e a Gestora**

O Fundo é gerido pela Gestora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pela Oriz, cujas pessoas jurídicas fazem parte do mesmo grupo econômico. Assim, poderá restar configurado potencial conflito de interesses, uma vez que pessoas jurídicas do mesmo grupo econômico desempenharão suas respectivas funções na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas, acarretando perdas patrimoniais à Classe e aos seus Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora**

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **Risco de vacância**

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## **Risco de sujeição dos imóveis que poderão se tornar propriedade do Fundo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário**

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei de Locação”), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## **Risco 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. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## **Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores**

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## **Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo**

A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## **Risco de descontinuidade**

A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou a Administradora não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**Risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco da marcação a mercado**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Maior****Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**Riscos de formalização das garantias atreladas aos Ativos**

As eventuais garantias outorgadas no âmbito das operações dos Ativos deverão atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Falhas na elaboração e formalização das respectivas garantias, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro cartório competente podem afetar os eventos relacionados à eventual execução das respectivas garantias e, conseqüentemente, afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento**

A Resolução CVM 175 passou a vigorar em 2 de outubro de 2023, com a exceção de alguns dispositivos, cujo prazo de vigência será posterior. Sendo assim, o Fundo e os Cotistas estão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos, responsabilidade dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, especialmente considerando que, até a presente data, não há precedentes da CVM, ANBIMA ou do judiciário acerca da adequação dos fundos de investimento ao referido marco regulatório.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**



## 5. CRONOGRAMA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Em 24 de janeiro de 2025, foi divulgado comunicado ao mercado de modificação da Oferta (“Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta”) de forma a alterar o cronograma indicativo da Oferta, a fim de (i) estender o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, conseqüentemente, postergar as demais datas subsequentes do cronograma indicativo, (ii) prever a data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e incluir as datas de início e de encerramento do período de desistência, para os Investidores que já tenham aderido à Oferta, em decorrência da modificação.

Referidas divulgações foram realizadas nos termos do §1º e do §8º do artigo 67 da Resolução CVM 160. Ainda, nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento já foi iniciado, será aberto o período de desistência para os Cotistas que manifestaram interesse em aderir à Oferta.

Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	31/10/2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	16/12/2024
3	Início de Apresentação para Potenciais Investidores	17/12/2024
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	23/12/2024
5	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	08/01/2025
6	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	09/01/2025
7	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	10/01/2025
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	24/01/2025
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	24/01/2025
10	Início do Período de Desistência	27/01/2025
11	Encerramento do Período de Desistência	31/01/2025
12	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	01/07/2025
13	Data de realização do Procedimento de Alocação	02/07/2025
14	Data da Liquidação da Oferta e Data de Liquidação do Direito de Preferência	07/07/2025
15	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	08/07/2025

<sup>(1)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja o item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”, na página 47 deste Prospecto.

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO POR MEIO DE COMUNICADO, OBSERVADO AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA” DA SEÇÃO “RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 47 DESTES PROSPECTO.**

**DURANTE A COLOCAÇÃO DAS NOVAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER NOVAS COTAS TERÁ SUAS NOVAS COTAS BLOQUEADAS EXCLUSIVAMENTE PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELOS COORDENADORES, CONFORME PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR ESTES, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA**

## MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO.

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

**Administradora:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

**Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas da Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);

**Coordenador:** <https://orizpartners.com.br/ofertas-publicas/> (neste *website*, em “2024”, clicar em “Oriz RE Crédito Estruturado FII – 2ª Emissão” e então localizar a opção de documento desejado);

**Gestora:** <https://www.orizasset.com.br/orce-11> (neste *website* clicar em “Documentos da oferta | 2ª emissão de cotas” e então localizar a opção de documento desejado);

**CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar a opção desejada); e

**Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada).

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

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

A quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pelo Coordenador que houver recebido os respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos Documentos de Aceitação da Oferta, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência.

Ainda, até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Documento de Aceitação da Oferta, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos pelo Fundo aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes (“Crítérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escrirador.

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Cotações Anuais – Últimos Cinco Anos <sup>1</sup>			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín <sup>(3)</sup>	Máx <sup>(1)</sup>	Méd <sup>(2)</sup>
2024	-	-	-
2023	-	-	-
2022	-	-	-
2021	-	-	-
2020	-	-	-

<sup>1</sup> O Fundo não possui cotas negociadas no mercado secundário desde a data de sua constituição.

Cotações Trimestrais – Últimos Dois Anos <sup>1</sup>			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín <sup>(3)</sup>	Máx <sup>(1)</sup>	Méd <sup>(2)</sup>
1º Tri 2024	-	-	-
4º Tri 2023	-	-	-
3º Tri 2023	-	-	-
2º Tri 2023	-	-	-
1º Tri 2023	-	-	-
4º Tri 2022	-	-	-
3º Tri 2022	-	-	-
2º Tri 2022	-	-	-
1º Tri 2022	-	-	-

<sup>1</sup> O Fundo não possui cotas negociadas no mercado secundário desde a data de sua constituição.

Cotações Mensais – Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín <sup>(3)</sup>	Máx <sup>(1)</sup>	Méd <sup>(2)</sup>
Mar-2024	-	-	-
Fev-2024	-	-	-
Jan-2024	-	-	-
Dez-2023	-	-	-
Nov-2023	-	-	-
Out-2023	-	-	-

<sup>1</sup> O Fundo não possui cotas negociadas no mercado secundário desde a data de sua constituição.

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

*Direito de Preferência*

É assegurado aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) que possuam Cotas devidamente integralizadas em 08 de janeiro de 2025, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), na proporção de suas respectivas participações, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 4,91346507136 (“Fator de Proporção”) para cada 1 (uma) Cota detida em 08 de janeiro de 2025, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas emitidas pelo Fundo que detiver em 08 de janeiro de 2025, em relação à totalidade de Novas Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção durante o período de exercício do Direito de Preferência (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até o 11º (décimo primeiro) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ou ao Coordenador Líder, sendo certo que os Cotistas que sejam clientes do Coordenador Líder deverão exercer o respectivo Direito de Preferência exclusivamente junto ao Coordenador Líder.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder, deverão ser observados os seguintes procedimentos operacionais do Coordenador Líder, quais sejam: **(a)** os atuais Cotistas deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao Coordenador Líder até a data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); **(b)** o Coordenador Líder confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada até o Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e **(c)** o Cotista deverá disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Novas Cotas objeto do seu Direito de Preferência na data de liquidação do Direito de Preferência, que corresponde à data de liquidação da Oferta, conforme prevista na seção “5. Cronograma”, na página 37 deste Prospecto (“Data de Liquidação”).

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

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

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ

At.: Raphael Magalhães Morgado | Thiago de Gusmão Delfino dos Santos

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: sqclient@oliveiratrust.com.br | estrutura@oliveiratrust.com.br

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

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

O Cotista que exercer o Direito de Preferência não poderá negociar as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, nem receberá qualquer remuneração sobre os valores eventualmente pagos a título de preço de integralização das Novas Cotas durante o período de distribuição das Novas Cotas. Para maiores informações, vide fator de risco “Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta”, na página 25 deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação da Oferta e observará os procedimentos operacionais do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional) será divulgado, na data do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) por meio da página da rede



mundial de computadores: (i) da Administradora; (ii) dos Coordenadores; (iii) da CVM; (iv) do Fundos.NET, administrado pela B3; e (v) da Gestora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

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

Caso a totalidade dos Cotistas exerça a sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente aos atuais Cotistas que exerçam seu Direito de Preferência, de forma que apenas as Novas Cotas Adicionais (isto é, até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta) serão alocadas aos Investidores que não sejam Cotistas do Fundo.

É recomendado a todos os Cotistas que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício do Direito de Preferência.

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

*Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta*

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão <sup>(*)</sup> (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão <sup>(*)</sup> (R\$/cota)	Percentual de Diluição (%)
1	312.924	737.504	73.903.828,78	97,90	2,45%
2	2.086.159	2.510.739	251.227.328,78	96,63	3,71%
3	2.607.698	3.032.278	303.381.228,78	96,54	3,80%

*\* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 28 de outubro de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.*

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

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

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

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

Quantidade de Cotas do Fundo (em 28/10/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 28/10/2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 28/10/2024) (R\$)
424.580	R\$ 42.611.428,78	100,36

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas em 28 de outubro de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

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

O preço de emissão foi estabelecido pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo, em 28 de outubro de 2024 e o número de Cotas do Fundo já emitidas, nos termos do Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelos Coordenadores, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

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

**O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE ESSES TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM MERCADO DE BALCÃO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS 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 NOVAS COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO CVM 11.**

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 15 A 34 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

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

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM NOVAS COTAS A UM RETORNO DE INVESTIMENTO.**

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

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

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

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

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

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

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

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

Os Coordenadores e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. **OS COORDENADORES DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

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

A Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição) do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Até a data deste Prospecto, houve a divulgação de comunicado ao mercado referente à modificação da presente Oferta em 24 de janeiro de 2025, com abertura de período de desistência para os Investidores que tenham aderido à Oferta.

## **8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

### Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 31.292.400,00 (trinta e um milhões, duzentos e noventa e dois mil e quatrocentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 312.924 (trezentas e doze mil, novecentas e vinte e quatro) Novas Cotas (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo da Oferta”, respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado) terão a faculdade, como condição de eficácia do documento de aceitação da Oferta a ser formalizado pelo Investidor interessado em aderir à Oferta, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente (“Documento de Aceitação da Oferta”), de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência Condicionado), deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Novas Cotas distribuídas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência Condicionado) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação da Oferta (“Critérios de Aceitação da Oferta”).

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

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos pelo Fundo aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos Investimentos Temporários, calculados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada de comum acordo entre a Administradora, a Gestora e os Coordenadores, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, o Fundo devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO.**

### Condições Precedentes

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início, deste Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação.

A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos. O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção “11. Contrato de Distribuição” deste Prospecto, conforme página 69 deste Prospecto. Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide “item 11.1” na página 71 deste Prospecto.

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

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

#### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Documentos de Aceitação da Oferta indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), apresentá-los a um dos Coordenadores, os quais serão considerados de forma cumulativa (“Oferta Não Institucional”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Documentos de Aceitação da Oferta a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Documentos de Aceitação da Oferta serem cancelados pelo respectivo Coordenador, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, no mínimo, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional) será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão alterar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do montante final da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Documentos de Aceitação da Oferta serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto e neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação da Oferta, nos procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação da Oferta, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação da Oferta, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Documento de Aceitação da Oferta ao respectivo Coordenador, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, os Coordenadores alocarão as Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação da Oferta, em observância ao Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido). Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração;
- (iv) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pelo Coordenador que houver recebido os respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos Documentos de Aceitação da Oferta, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(v)” abaixo, limitado ao valor dos Documentos de Aceitação da Oferta, e ressalvada a possibilidade de Critério de Rateio da Oferta Não Institucional; e

- (v) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço Unitário da Cota, ao Coordenador junto à qual tenha realizado seus respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, até as 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação da Oferta serão automaticamente cancelados pelos Coordenadores, conforme o caso.

#### Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Documentos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e os Coordenadores, em comum acordo com Administradora e a Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Novas Cotas por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação, considerando o momento de apresentação dos Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoas Vinculada, aos Coordenadores, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Novas Cotas, sendo que neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”). Caso seja aplicado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação.

Os Coordenadores, em comum acordo com Administradora e a Gestora, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Documentos de Aceitação podendo considerar, inclusive, eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Documento de Aceitação, todos os Documentos de Aceitação serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

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

#### Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação da Oferta, exclusivamente aos Coordenadores, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado, no entanto, o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação da Oferta serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto neste Prospecto, devendo observar, dentre outras previstas no Documento de Aceitação da Oferta os procedimentos e normas de liquidação da B3;

- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação da Oferta, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação da Oferta enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação da Oferta junto aos Coordenadores, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seu Documento de Aceitação da Oferta;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Documento de Aceitação da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação da Oferta serão automaticamente desconsiderados.

#### Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”). Ainda, se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor Institucional, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, de modo que referido Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

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

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelos Coordenadores, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”) e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

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

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

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

A Emissão, a Oferta, o Preço Unitário da Cota, dentre outros, observado o Direito de Preferência, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do “*Ato do Administrador Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 30 de outubro de 2024 (“Ato de Aprovação da Oferta 30.10.2024”), cujo fato relevante foi divulgado em 30 de outubro de 2024, o qual foi rerratificado por meio da “*Rerratificação do Ato do Administrador e Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, formalizado em 12 de dezembro de 2024 (“Ato de Aprovação da Oferta 12.12.2024” e, em conjunto com o Ato de Aprovação da Oferta 30.10.2024, os “Atos de Aprovação da Oferta”), cujo fato relevante foi divulgado em 12 de dezembro de 2024, constantes no Anexo III a este Prospecto.

O Fundo foi registrado na ANBIMA, nos termos do artigo 65 e seguintes do Capítulo XVI das Regras e Procedimentos ANBIMA (conforme abaixo definido) e do artigo 39 do Código ANBIMA de Administração e Gestão (conforme abaixo definido).

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, em atendimento ao disposto no “*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Código ANBIMA de Administração e Gestão” e “ANBIMA”, respectivamente), do “*Código ANBIMA de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor (“Código ANBIMA de Ofertas” e, em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os “Códigos ANBIMA”), das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos ANBIMA” e, em conjunto com os Códigos ANBIMA, os “Normativos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

### 8.4 Regime de distribuição

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo de, inicialmente, 2.086.159 (duas milhões, oitenta e seis mil, cento e cinquenta e nove) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, considerando a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 208.615.900,00 (duzentos e oito milhões, seiscentos e quinze mil e novecentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária e sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, realizada pelos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação (inclusive em relação as Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

Os Coordenadores realizarão a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de Lote Adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto Definitivo na página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores, da B3, da CVM e do Fundos.Net, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”); e (c) a divulgação do Anúncio de Início (conforme definido abaixo) nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro.

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

As Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta (“Data de Liquidação”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, exceto no caso da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido), na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Prospectos e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta. (“Plano de Distribuição”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar e da lâmina da Oferta (“Lâmina”), e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado”) na página da rede mundial de computadores (a) dos Ofertantes; (b) dos Coordenadores; (c) do Fundos.net; (d) da B3 e (e) da CVM (“Meios de Divulgação”), podendo ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelos Coordenadores e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar o seu Documento de Aceitação durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante referido período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelos Coordenadores para os Investidores da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (vi) observados os termos e condições deste Prospecto e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (vii) observado o disposto no item “(viii)” abaixo, (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), os Coordenadores receberão os Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais, e (b) até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, os Coordenadores receberão os Documentos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (viii) os Coordenadores, conforme aplicável, deverão receber os Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação da Oferta recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelos Coordenadores no Procedimento de Alocação;
- (ix) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação da Oferta, junto a um dos Coordenadores, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (x) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação junto aos Coordenadores, até a data do Procedimento de Alocação;
- (xi) os Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas deverão indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de

Distribuição Parcial. O Documento de Aceitação deverá: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(b)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(c)** incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e **(d)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

- (xii) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará **(a)** os Documentos de Aceitação da Oferta enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Coordenador deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e **(b)** os Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelos Coordenadores;
- (xiii) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo e ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto;
- (xiv) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação da Oferta alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta;
- (xv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xvi) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta.

#### Procedimento de Alocação

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

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação da Oferta das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo.

#### Liquidação

A liquidação financeira das Novas Cotas se dará na Data de Liquidação da Oferta, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Precedentes (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. Os Coordenadores farão a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou dos Coordenadores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço Unitário da Cota.

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

#### **8.6 Admissão à negociação em mercado organizado**

As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do MDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, ambos administrados pela B3.

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

#### **8.7 Formador de mercado**

Nos termos do Código de Ofertas da ANBIMA, os Coordenadores recomendaram aos Ofertantes a contratação de instituição para desenvolver a atividade de formador de mercado. Na data de celebração deste Prospecto, o Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro.

Em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

#### **8.8 Contrato de estabilização**

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

#### **8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento**

O investimento mínimo por investidor é de 11 (onze) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.054,57 (mil e cinquenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 1.100 (mil e cem reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação da Oferta enviados exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.



## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos mencionados no item 3.1 deste Prospecto, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

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

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, da administração de fundos de investimento geridos pela Gestora e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, os relacionamentos relevantes entre a XP Investimentos e sociedades do seu conglomerado econômico e a Gestora e sociedades do seu conglomerado econômico encontram-se descritos abaixo.

“Relação FIP Endor”: O Endor Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 43.120.657/0001-03 (“FIP Endor”) detém, nesta data, aproximadamente, 35% do capital social da Oriz Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 45.125.541/0001-84 (“Oriz Participações”). A Oriz Participações, por sua vez, detém, nesta data, 99,65% do capital social da Oriz Holding Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 47.712.102/0001-01 (“Oriz Holding”). A Oriz Holding detém, nesta data, 100% do capital social da Gestora (única sócia) e 100% do capital social da Oriz (Coordenador) (única sócia). O FIP Endor é um fundo exclusivo, cujas cotas são 100% detidas, direta ou indiretamente, pelo Banco XP S.A. (sociedade pertencente ao grupo econômico da XP Investimentos). Adicionalmente, o FIP Endor é administrado e gerido pela XP Investimentos.

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente a (i) determinada parcela da Taxa de Gestão devida à Gestora pelo Fundo; e (ii) determinada parcela da Taxa de Performance devida à Gestora. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados do Fundo e/ou dos investidores quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto. Assim, tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos investidores.

Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, a XP Investimentos, na qualidade de administradora do Fundo, atuou como instituição intermediária na oferta pública de distribuição primária das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, com data de início em 25 de abril de 2024, cujo anúncio de início foi divulgado na referida data, e encerrada em 16 de setembro de 2024, cujo anúncio de encerramento foi divulgado na referida data, totalizando o montante de R\$ 42.458.000,00 (“Oferta da 1ª Emissão”), sendo que, pela coordenação e estruturação da Oferta da 1ª Emissão e pela distribuição das cotas no âmbito da Oferta da 1ª Emissão, foi devido à XP Investimentos o montante de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

A XP Investimentos poderá atuar como instituição intermediária (líder ou não) em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

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

A Gestora e a XP Investimentos não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. A XP Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

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

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

### Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e a Administradora são a mesma entidade (XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.). Tal fato pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações, favor verificar o fator de risco “*Risco de potencial conflito de interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora*” na seção “4. Fatores de Risco” deste Prospecto.

## **Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora, e a Oriz, na qualidade de Coordenador**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta e da Relação FIP Endor, descrita no item “*Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e a Oriz Asset, na qualidade de Gestora*” acima, a Administradora e a Oriz possuem relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela Administradora.

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

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico da Oriz e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com a Oriz nos últimos 12 (doze) meses.

### **Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo**

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo não poderá adquirir títulos ou valores mobiliários de emissão da Administradora ou empresas a ela ligadas, conforme indicadas no artigo 31, § 1º, inciso “v” do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. A Administradora não identificou, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

### **Relacionamento entre a Oriz Asset, na qualidade de Gestora, e a Oriz, na qualidade de Coordenador**

A Gestora e a Oriz são empresas do mesmo grupo econômico, atuando nesta Oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. Tal fato pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações, favor verificar o fator de risco “*Risco de potencial conflito de interesses entre a Oriz e a Gestora*” na seção “4. Fatores de Risco” deste Prospecto.

A Oriz adota segregação física e lógica entre as suas instalações e as da Gestora respeitando, assim, as regras de “*chinese wall*” quanto à total e completa segregação de estrutura de sistema e de colaboradores dos times da Oriz e Gestora, conforme exigido pela regulamentação e autorregulação aplicável a tais sociedades. Não obstante o disposto, a Oriz poderá compartilhar a estrutura de controles internos e prevenção à lavagem de dinheiro com a Gestora, incluindo o mesmo diretor estatutário responsável pela implementação e cumprimento de regras, procedimentos e controles internos.

### **Relacionamento entre a Gestora, o Custodiante e o Escriturador**

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

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

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

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

### **Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo**

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo não poderá adquirir títulos ou valores mobiliários de emissão da Administradora ou empresas a ela ligadas, conforme indicadas no artigo 31, § 1º, inciso v do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. A Gestora não identificou, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.



Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

#### **Potenciais Conflitos de Interesses**

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

**Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 31 deste Prospecto.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

#### Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou os Coordenadores para atuar como instituições intermediárias da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 85 deste Prospecto.

#### Condições Precedentes da Oferta

Observado o disposto abaixo, sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), caso aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações dos Coordenadores previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme em vigor (“Código Civil” e “Condições Precedentes”, respectivamente), a exclusivo critério dos Coordenadores, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data da obtenção do registro da Oferta na CVM (sendo certo que as Condições Precedentes verificadas até a data da obtenção do registro deverão ser mantidas até a data de liquidação) ou até a data de liquidação da Oferta, conforme o caso, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta, inclusive em decorrência da diligência prévia a ser realizada (“Due Diligence”):

- (i) obtenção pelos Coordenadores, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços de coordenação;
- (ii) aceitação pelos Coordenadores e pela Classe da contratação dos assessores legais da Oferta (“Assessores Legais”) e dos demais prestadores de serviços da Classe no âmbito da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Classe;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, da Classe, das Novas Cotas e ao conteúdo dos documentos da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e aos Assessores Legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro da Oferta da CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro do depósito das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários de balcão, administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) manutenção do registro da Gestora perante a CVM e da Administradora, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM devidamente atualizados, na forma da regulamentação aplicável;
- (vii) se solicitado pelos Coordenadores, recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do material publicitário da Oferta, do Prospecto e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no procedimento de Back-up (desde que previamente alinhado com os Coordenadores), e atestando que tais informações, conforme aplicável, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para a efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória aos Coordenadores, elaborada pelos Assessores Legais, incluindo, sem limitação, o Prospecto, a Lâmina, os Atos de Aprovação da Oferta, o Contrato de Distribuição, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui definidas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) fornecimento, em tempo hábil, pelo Fundo e pela Gestora aos Coordenadores e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da Due Diligence, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos Assessores Legais;

- (x) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes dos documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, os Prospectos e o estudo de viabilidade, sendo que os Ofertantes serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xi) se solicitado pelos Coordenadores, recebimento de declaração assinada pelos Ofertantes de forma tempestiva, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas por cada uma das Ofertantes, no âmbito da Oferta e do procedimento de Due Diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiii) recebimento pelos Coordenadores, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da Data da Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final do parecer legal (“Legal Opinion”) dos Assessores Legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xiv) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da Due Diligence jurídica elaborada pelos Assessores Legais nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xv) obtenção pelos Ofertantes e suas respectivas Afiliadas de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora, conforme o caso;
- (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xvii) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária dos Ofertantes (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada dos Ofertantes (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum dos Ofertantes, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto dos Ofertantes, conforme o caso;
- (xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão aos Ofertantes e/ou a qualquer outra sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xx) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelos Ofertantes e constantes nos documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
- (xxi) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores dos procedimentos de back-up e auditoria legal (due diligence), conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xxii) realização de Bringdown Due Diligence Call a ser respondido pela Administradora e Gestora previamente ao início do Roadshow, ao Procedimento de Alocação e à Data de Liquidação;

- (xxiii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (d) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora, de mediação, conciliação ou de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição ou (f) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;
- (xxiv) não ocorrência, com relação à Gestora e/ou à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência do administrador do Fundo; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxv) cumprimento pelos Ofertantes de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato exceto conforme expressamente permitido na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Normativos ANBIMA, conforme aplicável;
- (xxvi) cumprimento, pelos Ofertantes, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxvii) recolhimento, pela Gestora e/ou pela Classe, conforme aplicável, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3 e pela ANBIMA, com a possibilidade de posterior reembolso a ser pago pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável;
- (xxviii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada (“Lei 9.613”), a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada (“Lei 12.846”), o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (“Leis Anticorrupção”) pelos Ofertantes e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico dos Ofertantes, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxix) não ocorrência de alteração do controle societário direto e/ou indireto da Administradora e/ou da Gestora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada);
- (xxx) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;
- (xxxi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seus grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos estão devidamente e pontualmente adimplidas;
- (xxxii) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora ou da Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios em especial aquelas previstas na Política Nacional do Meio Ambiente (Lei sob nº 6.938, de 31 de agosto de 1981), nas resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), bem como ter políticas internas que não permitam qualquer discriminação no ambiente de trabalho, em razão do sexo,

origem, raça, cor, estado civil, situação familiar ou idade (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xxxiii) inexistência de violação, pelos Ofertantes da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxiv) autorização, pelos Ofertantes para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca das Ofertantes, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxv) acordo entre a Gestora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;
- (xxxvi) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis dos Normativos ANBIMA e recebimento, pelo Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, do checklist preparado pelo assessor legal dos Coordenadores, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA; e
- (xxxvii) os Ofertantes, conforme aplicável, arcarem com todo o custo da Oferta, nos termos do disposto no Contrato de Distribuição.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores, estes e os Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Precedentes, previstas acima, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até o Dia Útil anterior à data da obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a data de liquidação da Oferta, nos termos acima, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto abaixo. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador renunciar, nos termos acima, a observação de determinada Condição Precedente ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a eles ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

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

Observado o disposto acima, em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos da Cláusula 10.3 do Contrato de Distribuição.



## Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Novas Cotas, a Classe pagará aos Coordenadores, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelos Coordenadores, as seguintes comissões e remunerações (em conjunto, “Remuneração”):

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: pelos serviços de coordenação e estruturação da Oferta, os Coordenadores farão jus ao recebimento de uma remuneração equivalente ao percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) flat incidente sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Novas Cotas integralizadas durante o Direito de Preferência, do Direito de Preferência Condicionado e as Novas Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão, a ser dividido na proporção das Novas Cotas efetivamente distribuídas por cada um dos Coordenadores em suas respectivas Bases de Investidores (conforme abaixo definido) (“Comissão de Coordenação e Estruturação”); e
- (ii) Comissão de distribuição: pelos serviços de distribuição das Novas Cotas, os Coordenadores farão jus ao recebimento de uma remuneração equivalente ao percentual de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) flat incidente sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Novas Cotas integralizadas durante o Direito de Preferência, do Direito de Preferência Condicionado e as Novas Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão, a ser dividido na proporção das Novas Cotas efetivamente distribuídas por cada um dos Coordenadores em suas respectivas Bases de Investidores (conforme abaixo definido) (“Comissão de Distribuição”).

Para os fins do Contrato de Distribuição e demais documentos da Oferta, é entendido como “Base de Investidores”:

(1) No caso da Oriz, toda e qualquer alocação que venha a ser realizada por investidores por intermédio da Oriz e/ou por meio de conta atrelada à Oriz, incluindo o *private bank*, carteiras administradas, Gestora e ordens em geral de clientes com contrato de consultoria mobiliária firmado com a Oriz Consultoria de Investimentos Ltda. Além disso, eventuais ordens do Direito de Preferência e do Direito de Preferência Condicionado, incluindo ordens da Oferta Institucional, serão também consideradas como Base de Investidores da Oriz; (2) no caso do Coordenador Líder, toda e qualquer alocação que venha a ser realizada por uma sociedade do grupo econômico do Coordenador Líder, excetuado o previsto no item 1 acima, mas que inclui o *private bank*, tesouraria e carteiras administradas.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Classe aos Coordenadores, no âmbito do Contrato de Distribuição serão integralmente suportados pela Classe, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Caso tais valores não sejam suficientes, estes deverão ser pagos com recursos da Classe. Sem prejuízo de quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

O pagamento da Remuneração acima descrita aos Coordenadores deverá ser pago no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data de Liquidação, em conta corrente a ser indicada pelos Coordenadores ao Fundo.

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

### 11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão arcados pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, conforme descrito na tabela abaixo.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Novas Cotas do Lote Adicional.

Custos Indicativos da Oferta <sup>(1)</sup>	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Nova Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	3.000.000,95	1,50%	1,44	1,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	248.892,12	0,12%	0,12	0,12%
Comissão de Distribuição	4.500.001,42	2,25%	2,16	2,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	373.338,18	0,19%	0,18	0,19%
Assessores Legais	315.439,96	0,16%	0,15	0,16%
CVM - Taxa de Registro	78.230,94	0,04%	0,04	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos	90.000,00	0,04%	0,04	0,04%
<b>TOTAL DOS CUSTOS DA OFERTA</b>	<b>8.605.903,5</b>	<b>4,30%</b>	<b>4,13</b>	<b>4,31%</b>

<sup>(1)</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

Em razão da atuação do Coordenador Líder como distribuidor por conta e ordem das Novas Cotas, o Coordenador Líder fará jus, pelo prazo de duração do Fundo, conforme previsto em seu Regulamento, nos termos de acordo celebrado entre o Fundo, o Coordenador Líder e a Gestora, a uma remuneração correspondente a (i) determinada parcela da Taxa de Gestão devida à Gestora pelo Fundo; e (ii) determinada parcela da Taxa de Performance devida à Gestora. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados do Fundo/da Classe e/ou dos investidores/cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto. Assim, tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos investidores ou cotistas.

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

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

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

#### Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII da parte geral da Resolução CVM 175 podem ser encontradas nos itens “A” a “I” da parte geral do Regulamento do Fundo.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 podem ser encontradas no Anexo I do Regulamento do Fundo.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <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 “*Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimentos Imobiliários*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

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

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

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Resolução CVM 175, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “*Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimentos Imobiliários*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

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

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos Suplemento K da Resolução CVM 175, consta do Anexo V deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

<b>Administradora</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte) CEP 22440-032   Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3526-1862
<b>Gestor</b>	<b>ORIZ ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 15º andar, Jardim Paulistano CEP 01452-001 – São Paulo - SP E-mail: bruno.albuquerque@orizpartners.com.br Telefone: (11) 5464-8900

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

<b>Coordenador Líder</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte) CEP 22440-032   Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3526-1862
<b>Oriz</b>	<b>ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 15º andar, Jardim Paulistano CEP 01452-001, São Paulo   SP Telefone: (11) 5464-8958
<b>Assessor Jurídico dos Coordenadores</b>	<b>CESCON, BARRIEU, FLESCH &amp; BARRETO ADVOGADOS</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar CEP 05426-100   São Paulo – SP Telefone: (11) 3089-6500
<b>Assessor Jurídico da Gestora</b>	<b>I2A ADVOGADOS</b> Rua Butantã, nº 336, 4º andar, Pinheiros CEP 05424-140   São Paulo - SP Telefone: (11) 5102-5440
<b>Escriturador e Custodiante</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca CEP 22640-102   Rio de Janeiro - RJ Telefone: (21) 3514-0000   (21) 3514-1600

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

<b>Auditor Independente</b>	<b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.</b> Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.909, 8º andar CEP 04543-907   São Paulo – SP Telefone: (11) 2573-3000
-----------------------------	--

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

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

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

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

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 27 de março de 2024 sob o nº 0324059.

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

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

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

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

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Item não aplicável à Oferta.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

*Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Normativos ANBIMA. Os selos ANBIMA incluído neste Prospecto não implicam recomendação de investimento.*

### **Base Legal**

O Fundo é regido pela Lei 8.668, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento, seu respectivo anexo descritivo da Classe e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### **Prazo de duração do Fundo**

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

### **Política de divulgação de informações**

Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

Admite-se, nas hipóteses em que se exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no endereço: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html>.

### **Público-alvo do Fundo**

Investidores em geral.

### **Objetivo e Política de Investimento**

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em certificados de recebíveis mobiliários (“CRI”) respeitado o disposto na Resolução CMN nº 5.118 de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com os CRI, “Ativos Imobiliários”):

- (i) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”);
- (ii) Letras hipotecárias (“LH”);
- (iii) Letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- (iv) Letras imobiliárias garantidas (“LIG”);
- (v) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022;
- (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, 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; e
- (vii) excepcionalmente, a classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“Bens Imóveis”), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários.

Para fins de cumprimento do disposto acima, os Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da Classe.

A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em (“Ativos de Liquidez”) (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas.

Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos Imobiliários e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

É vedado, em qualquer hipótese, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigação com ativos que integrem a carteira da Classe.

O objeto da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

#### **Política de amortização e de distribuição de resultados**

A Classe poderá realizar amortização de Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas.

Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

A aplicação de recursos na Classe e o pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas no Regulamento.

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, se houver, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima: (i) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas do Fundo.

Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

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

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

##### Taxa de Administração:

Mínima: 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe.

Máxima: 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe.

Independentemente dos percentuais mínimo e máximo acima indicados, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor, sendo devido, adicionalmente, o valor único de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser pago quando do início das atividades do Fundo. Sendo devido ainda o valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) pela prestação dos serviços de escrituração.

Taxa de Gestão: 0,85% ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe.

Taxa de Performance: 20% (vinte por cento) do que exceder o IMA-B 5.

Taxa Máxima de Custódia: 0,06% ao ano (seis centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, respeitado o mínimo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, as taxas máximas de administração e gestão (quando vigente) indicadas consideram as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe, enquanto as taxas mínimas de administração e gestão (quando vigente) indicadas não consideram as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento não serão consideradas para o cômputo do disposto acima: (i) fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e (ii) fundos de investimento geridos por partes não relacionadas da Gestora.

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

A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Os Cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a eles ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações acerca das seguintes matérias:

- (a) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (b) destituição ou substituição do Administrador ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou
- (c) alteração da Taxa de Administração e Gestão.

A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de cotistas depende da aprovação da maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item I, F da parte geral do Regulamento (Competência Privativa) dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

#### **Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente**

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: [https://d24ca8qnprszrr.cloudfront.net/Oriz\\_Nova\\_Gestora\\_I\\_Politica\\_de\\_Voto\\_dad90cce17.pdf](https://d24ca8qnprszrr.cloudfront.net/Oriz_Nova_Gestora_I_Politica_de_Voto_dad90cce17.pdf).

#### **Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo**

##### Perfil da Administradora

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

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

##### Perfil da Gestora

A Oriz Gestão (anteriormente denominada Arsenal Investimentos Ltda.) devidamente autorizada a prestar serviços de administração de carteira de valores mobiliários pela CVM, em 07/06/2019, conforme Ato Declaratório nº 17.185. Em 24 de agosto de 2022, a Oriz Gestão teve seu controle adquirido pela Oriz Participações S.A. Em virtude desta reestruturação, o departamento técnico da Oriz Gestão foi reformulado e passou a contar com uma

nova equipe de profissionais com ampla expertise no mercado financeiro e de capitais. A Oriz Gestão é uma gestora independente, focada na gestão de patrimônio, consistente na estruturação e gestão de fundos de investimento líquidos e estruturados e carteiras administradas.

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

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

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

##### B) IOF/Câmbio

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

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

##### C) IR

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

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

##### (i) Cotistas residentes no Brasil

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



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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III, e §1º, da Lei nº 11.033, 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, 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 seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as 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 pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida (“JTF”); 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 não estão sujeitos à incidência do imposto de renda.

Além disso, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585, a isenção do imposto de renda prevista sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, com as mesmas condições indicadas acima, se aplica aos Cotistas residentes no exterior pessoas físicas, independentemente de o investidor ser ou não residente em JTF.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida, para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, no entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados JTF aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

#### Tributação aplicável ao Fundo

##### A) IOF/Títulos

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, 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) IR

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

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

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

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

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

##### C) Outras considerações

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

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

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

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

# ORIZ

## ANEXOS

---

- ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO III** ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO IV** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO V** INFORME ANUAL DO FUNDO – SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# ORIZ

ANEXO I

---

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO DAYCOVAL D5o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento,

**BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Administradora**”); e

**DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.056 de 02 de dezembro de 2004, com sede na Avenida Paulista, nº 1.793 CEP: 01311-200 Cidade: São Paulo Estado São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 72.027.832/0001-02, neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Gestora**” e, em conjunto com a Administradora, “**Prestadores de Serviços Essenciais**”)

### RESOLVEM:

- (a) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM nº 175/22**”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, que será denominado **DAYCOVAL D5o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**”) e terá as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”):
- (1) o Fundo será constituído com classe única de cotas<sup>1</sup>, em regime fechado (“**Classe**”);
  - (2) as cotas da Classe serão destinadas ao público em geral, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
  - (3) a responsabilidade dos cotistas da Classe será ilimitada;

- (b) contratar os seguintes prestadores de serviços, em nome do Fundo:
- (1) prestadores de serviços a serem contratados pela Administradora, em nome do Fundo:
- (i) **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek 1909, Corp Tower torre norte andar 8 conj 81, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo;
- (ii) **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, para prestar os serviços de **(I)** tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe; **(II)** escrituração das cotas da Classe; e **(III)** custódia dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (c) aprovar o inteiro teor do Regulamento, incluindo o anexo descritivo da Classe; e
- (d) instruir o pedido de registro de funcionamento do Fundo na CVM, acompanhado do Regulamento e dos demais documentos e informações exigidos pela Resolução CVM nº 175/22.

Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram, para fins do artigo 10, *caput*, II, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação e à regulamentação vigentes.

São Paulo, 02 de outubro de 2024

---

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

---

**DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS  
LTDA**



## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/8973-6629-F9D7-2D5F> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 8973-6629-F9D7-2D5F



### Hash do Documento

EE24D705CD4C377972C543D3D7DA923D8373C123170E7FDB7CDC0604EE7D6A01

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 07/10/2024 é(são) :

- Laila Cristina Duarte Ferreira - 335.684.928-06 em 02/10/2024 15:01 UTC-03:00  
**Tipo:** Assinatura Eletrônica

### Evidências

**Client Timestamp** Wed Oct 02 2024 15:01:24 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 412204.2940420217

**IP** 187.92.61.98

**Identificação:** Autenticação de conta

### Hash Evidências:

89D19EE95C47F1455CFD860DF5E00AEB18EFD1DA881D0953747FAE52AE47D53D

- Roberto Kropp - 063.515.608-37 em 02/10/2024 13:11 UTC-03:00  
**Tipo:** Assinatura Eletrônica

### Evidências

**Client Timestamp** Wed Oct 02 2024 13:11:20 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

**Geolocation** Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

**IP** 187.32.103.115

**Identificação:** Por email: kropp@bancodaycoval.com.br

### Hash Evidências:

58AF6A07AD6FACC8DBA2A7834E46BE87AF4F59F8899405B1ECE6E01389A3B1B4

- Jaques Iglicky - 838.366.087-15 em 02/10/2024 12:02 UTC-03:00  
**Tipo:** Assinatura Eletrônica

### Evidências

**Client Timestamp** Wed Oct 02 2024 12:02:03 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -23.5663 Longitude: -46.666 Accuracy: 1164

**IP** 187.32.103.115

**Identificação:** Autenticação de conta

**Hash Evidências:**

75E00528E26B2C3E3E30FFE6FA7900B1DB9952FED7535CB8560F9F741D70B49D

Jose Alexandre Gregorio Da Silva - 051.732.927-17 em 02/10/2024 11:41 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

## Evidências

**Client Timestamp** Wed Oct 02 2024 11:41:56 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

**IP** 187.32.103.115

**Identificação:** Autenticação de conta

**Hash Evidências:**

619A533301A95D21CF5D7E79AB3F6112324107F8586F816301DB68959356E496



# ORIZ

ANEXO II

---

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO  
 IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ nº 54.505.439/0001-03**

**CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO**

<b>Prazo de Duração:</b> Indeterminado	<b>Classes:</b> Classe Única	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro
---	---------------------------------	---

**A. PRESTADORES DE SERVIÇO**

**Prestadores de Serviço Essenciais**

<b>Gestora</b>	<b>Administradora</b>
<b>ORIZ ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 17.185, de 7 de junho de 2019 <b>CNPJ:</b> 31.384.260/0001-31	<b>XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 10.460, de 26 de junho de 2009 <b>CNPJ:</b> 02.332.886/0001-04

**Outros**

**Custódia**

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

**Ato Declaratório:** 11.484, de 27 de dezembro de 2010

**CNPJ:** 36.113.876/0001-91

**B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

**I.** Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviço contratados respondem perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências e atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever da Administradora e da Gestora de fiscalizar os demais prestadores de serviço, nos termos da Resolução CVM 175. A aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) no Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

**II.** A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento à Gestora e aos demais prestadores de serviços.

**II.1.** Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (vii) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;
- (viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93;
- (ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
  - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (xi) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (xii) fiscalizar o andamento dos Ativos Imobiliários que constituem ativo da Classe.

**II.2.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora se obriga a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 27, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (iii) adquirir os imóveis que irão integrar o patrimônio do Fundo, exclusivamente de acordo com as instruções da Gestora;
- (iv) vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que instruído pela Gestora;
- (v) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) o registro de Cotistas;
  - (2) o livro de atas de Assembleias de Cotistas;
  - (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
  - (4) os pareceres do Auditor Independente; e

- (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (vi) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (vii) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (viii) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- (ix) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;
- (x) observar as disposições do Regulamento;
- (xi) cumprir as deliberações da Assembleias de Cotistas; e
- (xii) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175.

**II.3.** A Administradora deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, ou poderá prestar diretamente (desde que esteja devidamente habilitada), os serviços de:

- (i) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;
- (ii) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e
- (iii) auditoria independente.

**III.** A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários (exceto imóveis), competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários (exceto imóveis) que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I deste Regulamento, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

**III.1.** Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

**III.2.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora se obriga a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (iii) avaliar e selecionar os Ativos Imobiliários e os ativos financeiros a serem adquiridos pelo Fundo, em conformidade com o disposto neste Regulamento, representando a Classe para todos os fins de direito, para esta finalidade, observado, entretanto, que a gestão dos imóveis da Classe competirá exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens;
- (iv) recomendar à Administradora, para que esta, em nome do Fundo, negocie e aliene os imóveis pelo Fundo, nos termos da política de investimento estabelecida no Anexo I deste Regulamento;
- (v) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;

- (vi) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (vii) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (viii) observar as disposições do Regulamento;
- (ix) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (x) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, exceto imóveis, e ao cumprimento de sua política de investimento;
- (xi) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização ou desvalorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (xii) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (xiii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (xiv) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas;
- (xv) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários do Fundo, conforme política de voto;
- (xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- (xvii) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes aos interesses dos Cotistas; e
- (xviii) recomendar à Administradora a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175.

**IV.** A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- (i) distribuição primária de cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, 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;
- (iv) formador de mercado para as Cotas;
- (v) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (vi) custódia de ativos financeiros.

**IV.1.** Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços, contratados pela Administradora e/ou pela Gestora em nome do



Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

**IV.2.** A contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

**V.** A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (i) intermediação de operações para a carteira de ativos da Classe;
- (ii) classificação de risco das Cotas; e
- (iii) cogestão da carteira da Classe.

**VI.** A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

**VII.** A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

### C. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

**I.** A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

**II.** Especificamente em relação ao risco de liquidez, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira do Fundo, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

**III.** O gerenciamento de riscos **(i)** pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, conseqüentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e **(ii)** não elimina a possibilidade de perdas para os Cotistas.

**IV.** A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, as quais serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo os Prestadores de Serviços Essenciais por eventual incorreção, incompletude ou suspensão de divulgação dos dados fornecidos por tais fontes, de modo a prejudicar o referido monitoramento.

### D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

**I.** Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item E (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

**II.** A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa Máxima de Custódia e a Taxa Máxima de Distribuição serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

**III.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas

admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas Taxas de Administração e Taxa de Gestão incorporadas nas taxas máximas da classe de Cotas indicadas no Anexo I deste Regulamento.

#### E. ENCARGOS DO FUNDO

**I.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua classe de Cotas, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:

- (i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou de sua classe de Cotas;
- (ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;
- (iii)** despesas com correspondências de interesse do Fundo ou de sua classe de Cotas, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (vi)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii)** honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou da classe de Cotas, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (x)** despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- (xi)** despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da classe de Cotas;
- (xii)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xiii)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xiv)** despesas inerentes à distribuição primária de Cotas;
- (xv)** taxas de administração e de gestão;
- (xvi)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- (xvii)** taxa máxima de distribuição;
- (xviii)** honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o art. 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

- (xix) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
  - (xx) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito;
  - (xxi) taxa de performance, se houver; e
  - (xxii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
  - (xxiii) taxa máxima de custódia;
  - (xxiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
  - (xxv) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio; e
  - (xxvi) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
- II.** Não estão incluídas neste rol quaisquer consultas preventivas relacionadas às operações do Fundo ou de sua classe de Cotas. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou à sua classe de Cotas com consultores jurídicos deverão ser previamente avaliadas e, conforme o caso, aprovadas pela Administradora.
- III.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.
- IV.** As despesas relacionadas à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado deverão ser arcadas pelos subscritores das Cotas que serão admitidas à negociação.

## F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

- I. Competência privativa:** Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à sua classe de Cotas:
- (i) as demonstrações contábeis em, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do Auditor Independente;
  - (ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
  - (iii) a emissão de novas Cotas, observado o Capital Autorizado;
  - (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou de sua classe de Cotas; e
  - (v) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175;
  - (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, no caso de classe com responsabilidade limitada dos Cotistas;
  - (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de Cotas, no caso de classe com responsabilidade limitada dos Cotistas;
  - (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

**(ix)** eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, permitida a reeleição, caso existente, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, observado o disposto no item I.2 abaixo;

**(x)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre a classe de Cotas e a Administradora, a Gestora ou o consultor especializado;

**(xi)** alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão; e

**(xii)** contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso.

**I.1.** A alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação não depende de aprovação da Assembleia de Cotistas, conforme disposto no art. 12, I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podendo ser determinada pelo Administrador, observando a recomendação do Gestor, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 (conforme definida abaixo) ou outra instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da primeira emissão de Cotas do Fundo (“Prazo para Migração”), caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa, o Fundo deverá, obrigatoriamente, iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no Item “J – Liquidação e Encerramento” deste Regulamento.

**I.2** Salvo disposição contrária neste Regulamento, o representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo.

**II. Convocação:** As Assembleias de Cotistas serão convocadas com (i) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização para assembleias extraordinárias; e (ii) no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização para assembleias ordinárias.

**II.1.** A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

**II.2.** A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

**III. Forma:** As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

**IV. Quórum e Deliberações:** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

**IV.1.** As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**IV.2.** Sem prejuízo do disposto no item IV.1 acima, os Cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a eles ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações acerca das seguintes matérias:

- (a) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (b) destituição ou substituição do Administrador ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou
- (c) alteração da Taxa de Administração e Gestão.

**IV.3.** A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de cotistas depende da aprovação da maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

**IV.4.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x), (xi) e (xii) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas:

**IV.5.** Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

**IV.6.** Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

**V. Quem pode votar:** Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**V.1.** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- (i) o prestador de serviço, essencial ou não;
- (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

**V.2.** A vedação prevista no item V.1. não se aplica quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

## G. FATORES DE RISCO GERAIS

**I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.**

**II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.**

**III.** Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

**IV.** O Fundo poderá estar exposto a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor.

**V.** Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

**VI.** Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

**VII.** O Fundo pode estar sujeito a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros (i) emitidos pela Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou (ii) cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na política de investimento do Anexo I. Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**VIII. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da classe de Cotas encontram-se detalhados no Anexo I deste regulamento.**

#### H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

**I.** A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

**II.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

**III.** Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

**IV.** Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições:

- (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas;
- (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

(iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

(iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão organizado;

**IV.1.** Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

**V.** Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

**VI.** A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a Estes.

## I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

### I. Serviço de Atendimento ao Cotista

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do seguinte canal eletrônico: [adm.fundos.estruturados@xpi.com.br](mailto:adm.fundos.estruturados@xpi.com.br)

### II. Foro para solução de conflitos

Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

### III. Política de voto do Gestor

A Gestora não se obriga a exercer o direito de voto em assembleias de fundos de investimento e/ou companhias nos quais o Fundo tenha participação. No entanto, a Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias ("Política de Voto") e poderá exercer tal direito caso entenda conveniente e/ou relevante, conforme os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias previstas na Política de Voto, a qual se encontra disponível no site da Gestora.

A Política de Voto orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de títulos e/ou valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto, na hipótese de comparecimento e de efetivo exercício de direito de voto.

### IV. Anexos

O Anexo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

\* \* \* \* \*

## Anexo I

### Classe Única de Cotas do

#### Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe")

<b>Público-alvo:</b> Investidores em geral.	<b>Condomínio:</b> Fechado	<b>Prazo:</b> Indeterminado
<b>Responsabilidade dos Cotistas:</b> Limitada	<b>Classe:</b> Única	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro

### Classificação ANBIMA

- I. Mandato "Papel".
- II. Subclassificação "CRI".
- III. Tipo de gestão "Ativa".
- IV. Segmento: "Multicategoria".

### A. Objeto da Classe e Política de Investimento

**I. Objetivo:** A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em certificados de recebíveis mobiliários ("CRI") respeitado o disposto na Resolução CMN n.º 5.118 de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com os CRI, "Ativos Imobiliários"):

- (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"),
- (ii) letras hipotecárias ("LH"),
- (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"),
- (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"),
- (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM n.º 84 de 31 de março de 2022;
- (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, 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; e
- (ix) excepcionalmente, a classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários.

**II.** Para fins de cumprimento do disposto no item 1.1. acima, os Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da Classe.

**III.** A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

**IV.** A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em ("Ativos de Liquidez") **(i)**



cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

**V.** Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas.

**VI.** Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos Imobiliários e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

**VII.** É vedado, em qualquer hipótese, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigação com ativos que integrem a carteira da Classe.

**IX.** O objeto da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

## B. Cotas

**I.** O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da 1ª emissão de Cotas.

**I.1.** No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas de série única, com valor de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

**I.2.** Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), sendo assegurado aos Cotistas da Classe o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria Assembleia Geral ou no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas. O direito de preferência aqui mencionado deverá ser exercido pelo Cotista no prazo a ser previamente informada aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pela instituição escrituradora das Cotas do Fundo ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

**I.2.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação da Gestora, nos termos do item I.2 acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, sempre levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos ativos integrantes da carteira

da Classe, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos.

**I.3.** Sem prejuízo do disposto no item I.2. acima, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim.

**I.3.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.3 acima, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia de Cotistas.

**II.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto por empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, os quais somente poderão adquirir, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, até de vinte e cinco por cento das Cotas do Fundo.

### **C. Distribuição de Rendimentos**

**I.** A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, se houver, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

**II.** Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

**III.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item II acima: (i) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas do Fundo.

**IV.** Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

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

### **D. Taxas e outros Encargos**

**Taxa de Administração**

**Taxa de Gestão**

<p>Mínima: 0,14% (quatorze centésimos por cento) a.a. sobre o PL</p> <p>Máxima: 0,14% (quatorze centésimos por cento) a.a. sobre o PL</p> <p>Independentemente dos percentuais mínimo e máximo acima indicados, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor, sendo devido, adicionalmente, o valor único de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser pago quando do início das atividades do Fundo. Sendo devido ainda o valor mensal de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) pela prestação dos serviços de escrituração.</p>	<p>0,85% a.a. sobre o PL</p>
<p><b>Taxa de Performance</b></p>	
<p>20% (vinte por cento) do que exceder o benchmark</p> <p><b>Benchmark:</b> IMA-B 5</p>	
<p><b>Taxa Máxima de Distribuição:</b></p>	<p><b>Taxa Máxima de Custódia</b></p>
<p>Ocorrerá conforme disposto em contrato firmado entre o Gestor e o Coordenador Líder.</p>	<p>0,06% a.a. (seis centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, respeitado o mínimo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais)</p>
<p><b>II.</b> Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, as taxas <u>máximas</u> de administração e gestão (quando vigente) indicadas <u>consideram</u> as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe, enquanto as taxas <u>mínimas</u> de administração e gestão (quando vigente) indicadas <u>não consideram</u> as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.</p> <p><b>II.1.</b> As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento <u>não serão consideradas</u> para o cômputo do disposto acima: <b>(i)</b> fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e <b>(ii)</b> fundos de investimento geridos por partes não relacionadas da Gestora.</p>	
<p><b>FORMA DE CÁLCULO</b></p>	
<p><b>I.</b> A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa Máxima de Custódia e a Taxa Máxima de Distribuição serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.</p> <p><b>II.</b> A Taxa de Administração será calculada com base em um dos seguintes parâmetros: <b>(i)</b> o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, <u>caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e</u></p>	

critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o “Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX”; ou, nos demais casos, **(ii)** o valor contábil do patrimônio líquido da Classe;

**III.** O parâmetro indicado no item **“(ii)”** acima será adotado no cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas não integrem ou deixem de integrar índice de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume;

**IV.** Taxa de Performance. 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 provisionada mensalmente e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 (quinze), 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:

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

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

**Benchmark x m – 1** = IPCA + X, sendo “X”:

X = Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior.

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 de cada emissão de Cotas, ou patrimônio líquido contábil da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, considerando como provisão da Taxa de Performance o efetivo valor cobrado, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado = Conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

$$\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Benchmark}_i^{m-1})$$

$PL\ Contábil_{m-1}$  = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) excluindo a provisão da Taxa de Performance do período atual, mas sem excluir a provisão da Taxa de Performance parcelada do período anterior, caso tenha sido parcelado o seu pagamento;

Rendimento<sub>i</sub> = rendimentos a distribuir do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

x = mês de integralização de Cotas de uma emissão do Fundo, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

**IV.1.** Caso ocorra evento de amortização durante o Período de Apuração, a Taxa de Performance será apropriada de forma proporcional.

**IV.2.** Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que o pagamento e liquidação dos valores devidos a título de Taxa de Performance será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente ao término de cada Período de Apuração (i.e., janeiro e julho).

**IV.3.** Para fins do cálculo da Taxa de Performance, o valor da Cota ao final de cada Período de Apuração, devidamente atualizada pelo *Benchmark* no referido período ("Cota Final"), deve ser comparado a **(i)** o valor da Cota na última cobrança, **(ii)** o valor da Cota na data de instituição da Taxa de Performance, no caso da primeira cobrança, ou, ainda, **(iii)** o valor da Cota na última cobrança ajustada após um evento de amortização ou resgate, conforme o caso ("Cota Base"), atualizado pelo *Benchmark* ("Cota Base Atualizada").

**IV.4.** Caso o valor da Cota Base Atualizada seja inferior ao valor da Cota Base ("*benchmark negativo*"), a Taxa de Performance será **(i)** calculada sobre a diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e o valor da Cota Base Atualizada; e **(ii)** limitada à diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para pagamento da Taxa de Performance e a Cota Base, não sendo necessário observar qualquer limitação.

**IV.5.** Também incidirão sobre a Classe as taxas de performance e de qualquer outra natureza cobradas pelos fundos investidos, sendo certo que tais taxas não incidirão sobre a Classe diretamente, mas serão redutores do valor da Cota dos fundos investidos e, conseqüentemente, da Cota da classe para fins do cálculo da Taxa de Performance.

**V.** A Classe não possui taxa de ingresso.

**VI.** Taxa de Distribuição Primária. A cada emissão de novas Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, ou conforme definição na assembleia geral que deliberar sobre a nova emissão, conforme o caso, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

**VII.** As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como neste item B deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização.

**VIII. Outros Encargos:** O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

## E. Regras de Movimentação

### I. Negociação

**I.1.** As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. A partir da migração do fundo para o ambiente de bolsa as novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e da instituição escrituradora das Cotas do Fundo, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.

**I.2.** Entende-se por "Dia Útil" qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**II. Transferência de Cotas:** As Cotas podem ser transferidas mediante termo de cessão e transferência devidamente assinado pelo cedente e cessionário ou mediante negociação em mercado de balcão organizado.

**II.1.** A transferência de titularidade das cotas do Fundo fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelo(s) distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, das formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

**III. Intervalo para atualização do valor da Cota:** Diariamente

## F. Aplicação, Amortização e Resgate

### I. Amortização:

A Classe poderá realizar amortização de Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas.

**I.1.** Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

**II. Resgate das Cotas:** Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: **(i)** quando do término do Prazo de Duração; **(ii)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(iii)** quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

**III. Forma de Aplicação:** A aplicação de recursos na Classe e o pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

**IV. Liquidação compulsória:** A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

**V. Regras para Utilização de Bens e Direitos na Integralização de Cotas:** Não será admitida a utilização de bens e direitos na integralização e no resgate de Cotas.

**VI. Regras para Utilização de Ativos Financeiros na Integralização e Resgate de Cotas:** Não será admitida a utilização de ativos financeiros na integralização e no resgate de Cotas.

### G. Responsabilidade dos Cotistas

Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor referente à subscrição de cotas por ele feita.

### H. Comitê de Investimento

Não haverá instituição de um Comitê de Investimento.

### I. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

A Administradora verificará se o patrimônio líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos: (i) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em mercado de balcão; (ii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; (iii) eventos de default em ativos de crédito que porventura a Classe tenha em carteira, e; (iv) outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no patrimônio líquido da Classe.

### J. Liquidação e Encerramento

**I. Liquidação Antecipada.** Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, esta Classe deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outro fundo de investimento ou classe de Cotas pela Administradora.

**II. Liquidação por Deliberação da Assembleia de Cotistas.** Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo eventualmente definido na Assembleia de Cotistas, a qual deliberará sobre (i) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e (ii) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contactados quando da convocação da Assembleia de Cotistas.

**III. Encerramento.** Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe e do Fundo, conforme aplicável, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

### K. Comunicações

- I.** Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.
- II.** Admite-se, nas hipóteses em que se exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.
- III.** As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.
- IV.** As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no endereço: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html>.

#### **L. Fatores de Risco da Classe**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destacando-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.



# ORIZ

ANEXO III

---

ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR**  
**ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 54.505.439/0001-03

Por este instrumento particular, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM sob nº 10.460, em 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.505.439/0001-03 ("Fundo"), conforme recomendação da **ORIZ ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 31.384.260/0001-31 ("Gestora"), diante da faculdade para emissão de novas cotas, por meio de ato da Administradora, nos termos da Cláusula I.2, da Seção "B. Cotas", do Anexo I do regulamento do Fundo ("Regulamento"), **RESOLVE:**

**1.** Aprovar a realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª (segunda) emissão da classe única do Fundo ("2ª Emissão"), em série única, a qual será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição dos Coordenadores (conforme abaixo definido), a ser realizada em regime de melhores esforços de colocação e sob o rito de registro ordinário, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM 175") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

- a) **Colocação:** A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição primária, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelos Coordenadores (conforme abaixo definido). A Oferta será submetida ao rito de registro ordinário junto à CVM, conforme previsto no artigo 28, IV, da Resolução CVM 160.
- b) **Número da Emissão e Série:** A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas da classe única do Fundo. A 2ª Emissão será realizada em série única.
- c) **Montante Inicial da Oferta:** A Oferta terá o valor de, inicialmente, R\$200.000.063,33 (duzentos milhões e sessenta e três reais e trinta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas (conforme abaixo definido) pelo Preço de Emissão (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i)

aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Montante Inicial da Oferta").

- d) **Quantidade de Novas Cotas:** A quantidade de novas cotas emitidas pelo Fundo no âmbito da 2ª Emissão será de, inicialmente, 2.086.159 (duas milhões, oitenta e seis mil, cento e cinquenta e nove) novas cotas ("Novas Cotas"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
- e) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas assegurarão aos seus titulares iguais direitos das Cotas já existentes, nos termos do Regulamento.
- f) **Preço de Emissão:** O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo é equivalente a R\$ 95,87 (noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado com base no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo em 28 de outubro de 2024 e o número de cotas do Fundo ("Cotas") já emitidas, aplicando-se um desconto de 4,47% (quatro inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas, nos termos do inciso I.2, da Seção B do Anexo I do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento" e "Preço de Emissão", respectivamente).
- g) **Taxa de Distribuição Primária:** No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, taxa no valor de R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,31% (quatro inteiros e trinta e um centésimos por cento) do Preço de Emissão, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, a ser paga pelos Investidores (conforme definido abaixo), inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme definido abaixo), adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida aos Coordenadores, sendo certo que: **(i)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. O pagamento de todos os custos da Oferta será arcado pelo Fundo com os recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária.

- h) **Preço Unitário da Cota:** O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço Unitário da Cota"), correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
- i) **Lote Adicional:** O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com os Coordenadores, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 521.539 (quinhentas e vinte e uma mil, quinhentas e trinta e nove) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R\$ 49.999.943,93 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e três reais e noventa e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 2.607.698 (duas milhões, seiscentas e sete mil, seiscentas e noventa e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$ 250.000.007,26 (duzentos e cinquenta milhões, sete reais e vinte e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação da Oferta, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
- j) **Lote Suplementar:** Não será admitido pelo Fundo aos Coordenadores a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.
- k) **Taxa de ingresso e saída:** Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta.
- l) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 30.000.023,88 (trinta milhões, vinte e três reais e oitenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 312.924 (trezentas e doze mil, novecentas e vinte e quatro) Novas Cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta" respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada de comum acordo entre a Administradora, a Gestora e os Coordenadores, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos

termos da regulamentação em vigor. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

- m) **Investimento Mínimo por Investidor:** O investimento mínimo para cada investidor é de 11 (onze) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.054,57 (mil e cinquenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 1.100 (mil e cem reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuída ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo nas hipóteses descritas nos documentos da Oferta.
- n) **Registro para Distribuição e Negociação:** As Novas Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3, podendo, nos termos d Cláusula I.1, da Seção "F. Assembleia de Cotistas", do Regulamento, serem migradas para a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. A colocação de Novas Cotas para investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora. A instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços ("Escriturador") será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.
- o) **Direito de Preferência:** Será assegurado aos cotistas do Fundo na data constante do cronograma indicativo da Oferta nos documentos da Oferta ("Data-Base"), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, nos termos da Cláusula I.2, da Seção "B. Cotas", do Anexo I do Regulamento, na proporção de suas respectivas participações, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência.
- p) **Fator de Proporção:** O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o período de exercício do Direito de Preferência, será equivalente ao fator aplicado sobre a quantidade inicial de Novas Cotas dividida pelo número de cotas detidas por cada cotista na Data-Base, observado que

eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas").

- q) **Período de Distribuição:** A Oferta das Novas Cotas será realizada em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, observado o disposto no artigo 48 e artigo 59 da Resolução CVM 160, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, admitindo-se o encerramento da Oferta caso ocorra a colocação do Montante Mínimo da Oferta ("Período de Distribuição").
- r) **Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 2ª Emissão:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Distribuição. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta a ser prevista no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública Primária de Distribuição da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas da Classe Única do Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto Preliminar") e no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas da Classe Única do Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto Definitivo") e, quando e conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos") da Oferta, que será a mesma para as Novas Cotas a serem liquidadas no âmbito da Oferta e para as Novas Cotas a serem liquidadas no âmbito do Direito de Preferência ("Data de Liquidação"), pelo Preço Unitário da Cota por Nova Cota.
- s) **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.
- t) **Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento:** Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, posteriormente à divulgação do Prospecto Preliminar e do aviso ao mercado da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando as ordens de investimento dos investidores, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério dos Coordenadores em comum acordo com a Administradora e a Gestora, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Oferta, inclusive no que se refere às Novas Cotas do Lote Adicional.
- u) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente utilizados para aquisição dos Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento do Fundo) previstos na Cláusula I., da Seção "A. Objeto da Classe e Política de Investimento" do Anexo I Regulamento, observada a política de investimento prevista no mesmo item do Regulamento, a serem selecionados pela Gestora de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento.

- v) **Coordenadores:** A distribuição das Novas Cotas da 2ª Emissão terá como coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), e como coordenador a **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade empresária limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 ("Oriz" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"). A contratação dos Coordenadores não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.
- w) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2. Aprovar a contratação dos Coordenadores, na qualidade de instituições distribuidores, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Os termos que não se encontram aqui definidos possuem a definição dada a eles no Regulamento.

Sendo assim, assina o presente instrumento de forma eletrônica.

Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2024.

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

Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:





# Certificado de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: A7DD64CE643747184655EF182647C84BA43EF515A5E983668DF9541BB34BBD38

Certifico e dou fé que este documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. A Oficial Registradora.

## Características do documento original

Arquivo: 1164427.p7s

Páginas: 6

Nomes: 1

Descrição: ATA DE ASSEMBLEIA GERAL.



Certificado:

CN=ADRIANA DE SOUZA SILVA:22944374893, OU=Certificado PF A3, OU=Videoconferencia, OU=09461647000195, OU=AC SOLUTI Multipla v5, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 20/06/2027 10:13:00

Data/Hora computador local: 13/12/2024 - 15:42

Carimbo do tempo: Não



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEVV12651-FCE  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

### 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Cód. TJ: 0748 - RIO DE JANEIRO

Documento apresentado hoje e registrado sob nº de protocolo 1164427

RIO DE JANEIRO - 18/12/2024

EMOL+PMCMV: 273,71 Distribuidor: 28,21 FETJ: 59,20

FUNDPERJ: 14,79 FUNPERJ: 14,79 FUNARPEN: 17,75

ISSQN: 15,88 T O T A L (R\$): 429,51



**ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 54.505.439/0001-03

Código ISIN nº BRORCECTF001

Código do Ativo no Balcão B3: 5531524FII

**FATO RELEVANTE**

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM sob nº 10.460, em 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.505.439/0001-03 ("Fundo"), em cumprimento ao quanto disposto no inciso IX do §3º do art. 64 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM 175"), vem por meio deste fato relevante comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o ato da Administradora ("Ato do Administrador"), por meio do qual a Administradora, conforme recomendação da **ORIZ ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 31.384.260/0001-31 ("Gestora"), aprovou a realização da distribuição pública de Novas Cotas (conforme abaixo definido) da 2ª (segunda) emissão de cotas da classe única do Fundo, em série única, a ser distribuída publicamente ("Oferta"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM 175, demais leis e regulamentações aplicáveis e conforme a possibilidade prevista nos termos do item 6.3. do regulamento do Fundo ("Regulamento").

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Oferta:

**Colocação**

A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição primária, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelos Coordenadores (conforme abaixo definido). A Oferta será submetida ao rito de registro ordinário junto à CVM, conforme previsto no artigo 28, IV, da Resolução CVM 160.

### **Montante Inicial da Oferta**

A Oferta terá o valor de, inicialmente, R\$200.000.063,33 (duzentos milhões e sessenta e três reais e trinta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas (conforme abaixo definido) pelo Preço de Emissão (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Montante Inicial da Oferta").

### **Quantidade de Novas Cotas**

A quantidade de novas cotas emitidas pelo Fundo no âmbito da 2ª Emissão será de, inicialmente, 2.086.159 (duas milhões, oitenta e seis mil, cento e cinquenta e nove) novas cotas ("Novas Cotas"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

### **Direitos das Novas Cotas**

As Novas Cotas assegurarão aos seus titulares iguais direitos das Cotas já existentes, nos termos do Regulamento.

### **Preço de Emissão**

O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo é equivalente a R\$ 95,87 (noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado com base no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo em 28 de outubro de 2024 e o número de cotas do Fundo ("Cotas") já emitidas, aplicando-se um desconto de 4,47% (quatro inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas, nos termos do inciso I.2, da Seção B do Anexo I do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Início" e "Preço de Emissão", respectivamente).

### **Taxa de Distribuição Primária**

No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, taxa no valor de R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,31% (quatro inteiros e trinta e um centésimos por cento) do Preço de Emissão, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, a ser paga pelos Investidores (conforme definido abaixo), inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme definido abaixo), adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida aos Coordenadores, sendo certo que: **(i)** eventual

saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. O pagamento de todos os custos da Oferta será arcado pelo Fundo com os recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária.

### **Preço Unitário da Cota**

O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço Unitário da Cota"), correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

### **Lote Adicional**

O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com os Coordenadores, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 521.539 (quinhentas e vinte e uma mil, quinhentas e trinta e nove) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R\$ 49.999.943,93 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e três reais e noventa e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 2.607.698 (duas milhões, seiscentas e sete mil, seiscentas e noventa e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$ 250.000.007,26 (duzentos e cinquenta milhões, sete reais e vinte e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação da Oferta, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

### **Lote Suplementar**

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

### **Taxa de ingresso e saída**

Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta.

### **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta**

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 30.000.023,88 (trinta milhões, vinte e três reais e oitenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 312.924 (trezentas e doze mil, novecentas e vinte e quatro) Novas Cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta" respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso

sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada de comum acordo entre a Administradora, a Gestora e os Coordenadores, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

### **Investimento Mínimo por Investidor**

O investimento mínimo para cada investidor é de 11 (onze) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.054,57 (mil e cinquenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 1.100 (mil e cem reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuída ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo nas hipóteses descritas nos documentos da Oferta.

### **Registro para Distribuição e Negociação**

As Novas Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3, podendo, nos termos d Cláusula I.1, da Seção "F. Assembleia de Cotistas", do Regulamento, serem migradas para a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. A colocação de Novas Cotas para investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora. A instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços ("Escriturador") será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

### **Direito de Preferência**

Será assegurado aos cotistas do Fundo na data constante do cronograma indicativo da Oferta nos documentos da Oferta ("Data-Base"), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, nos termos da Cláusula I.2, da Seção "B. Cotas", do Anexo I do Regulamento, na proporção de suas respectivas participações, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência.

### **Fator de Proporção**

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o período de exercício do Direito de Preferência, será equivalente ao fator aplicado sobre a quantidade inicial de Novas Cotas dividida pelo número de cotas detidas por cada cotista na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas").

### **Período de Distribuição**

A Oferta das Novas Cotas será realizada em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, observado o disposto no artigo 48 e do artigo 59 da Resolução CVM 160, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, admitindo-se o encerramento da Oferta, caso ocorra a colocação do Montante Mínimo da Oferta ("Período de Distribuição").

### **Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas**

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Distribuição. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta a ser prevista no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública Primária de Distribuição da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas da Classe Única do Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto Preliminar") e no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas da Classe Única do Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto Definitivo" e, quando e conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos") da Oferta, que será a mesma para as Novas Cotas a serem liquidadas no âmbito da Oferta e para as Novas Cotas a serem liquidadas no âmbito do Direito de Preferência ("Data de Liquidação"), pelo Preço Unitário da Cota por Nova Cota.

### **Público-Alvo da Oferta**

A Oferta é destinada a investidores em geral em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.

### **Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento**

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, posteriormente à divulgação do Prospecto Preliminar e do aviso ao mercado da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando as ordens de investimento dos investidores, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério dos Coordenadores em comum acordo com a Administradora e a Gestora, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Oferta, inclusive no que se refere às Novas Cotas do Lote Adicional.

### **Destinação dos Recursos**

Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente utilizados para aquisição dos Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento do Fundo) previstos na Cláusula I, da Seção “A. Objeto da Classe e Política de Investimento” do Anexo I Regulamento, observada a política de investimento prevista no mesmo item do Regulamento, a serem selecionados pela Gestora de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento.

### **Coordenadores**

A distribuição das Novas Cotas da 2ª Emissão terá como coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), e como coordenador a **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade empresária limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 (“Oriz” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”). A contratação dos Coordenadores não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

**A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO E OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES (CONFORME VENHA A SER DEFINIDO NOS DOCUMENTOS DA OFERTA) DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.**

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

**O FUNDO E OS COORDENADORES RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO,**

**ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2024.

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



**RERRATIFICAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR E  
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 54.505.439/0001-03

Por este instrumento particular, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM sob nº 10.460, em 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.505.439/0001-03 ("Fundo"), conforme recomendação da **ORIZ ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 31.384.260/0001-31 ("Gestora"), diante da faculdade para emissão de novas cotas, por meio de ato da Administradora, nos termos da Cláusula I.2, da Seção "B. Cotas", do Anexo I do regulamento do Fundo ("Regulamento"), considerando que a CVM formulou algumas exigências no âmbito do pedido de registro da oferta sob o rito de registro ordinário da 2ª (segunda) emissão de cotas da classe única do Fundo, e tendo em vista o disposto no artigo 52, inciso I da Resolução CVM 175, **RESOLVE:**

1. Em decorrência das deliberações tomadas no âmbito do *Ato do Administrador Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada* formalizado em 31 de outubro de 2024 ("Ato do Administrador"), por meio da qual foi aprovada a realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª (segunda) emissão da classe única do Fundo ("2ª Emissão"), em série única, a qual será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição dos Coordenadores (conforme abaixo definido), a ser realizada em regime de melhores esforços de colocação e sob o rito de registro ordinário, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM 175") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), retificar a alínea "p" do item "1", para constar o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, conforme abaixo definido, bem como ratificar as demais alíneas "a" a "w" do item "1", passando as condições da Oferta a vigorar nos seguintes termos:

a) **Colocação:** A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição primária, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelos Coordenadores (conforme abaixo definido). A Oferta será submetida ao rito de registro ordinário junto à CVM, conforme previsto no artigo 28, IV, da Resolução CVM 160.

- b) **Número da Emissão e Série:** A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas da classe única do Fundo. A 2ª Emissão será realizada em série única.
- c) **Montante Inicial da Oferta:** A Oferta terá o valor de, inicialmente, R\$200.000.063,33 (duzentos milhões e sessenta e três reais e trinta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas (conforme abaixo definido) pelo Preço de Emissão (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Montante Inicial da Oferta").
- d) **Quantidade de Novas Cotas:** A quantidade de novas cotas emitidas pelo Fundo no âmbito da 2ª Emissão será de, inicialmente, 2.086.159 (duas milhões, oitenta e seis mil, cento e cinquenta e nove) novas cotas ("Novas Cotas"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
- e) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas assegurarão aos seus titulares iguais direitos das Cotas já existentes, nos termos do Regulamento.
- f) **Preço de Emissão:** O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo é equivalente a R\$ 95,87 (noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado com base no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo em 28 de outubro de 2024 e o número de cotas do Fundo ("Cotas") já emitidas, aplicando-se um desconto de 4,47% (quatro inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas, nos termos do inciso I.2, da Seção B do Anexo I do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento" e "Preço de Emissão", respectivamente).
- g) **Taxa de Distribuição Primária:** No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, taxa no valor de R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,31% (quatro inteiros e trinta e um centésimos por cento) do Preço de Emissão, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, a ser paga pelos Investidores (conforme definido abaixo), inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme definido abaixo), adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida aos Coordenadores, sendo certo

que: **(i)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. O pagamento de todos os custos da Oferta será arcado pelo Fundo com os recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária.

- h) **Preço Unitário da Cota:** O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço Unitário da Cota"), correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
- i) **Lote Adicional:** O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com os Coordenadores, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 521.539 (quinhentas e vinte e uma mil, quinhentas e trinta e nove) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R\$ 49.999.943,93 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e três reais e noventa e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 2.607.698 (duas milhões, seiscentas e sete mil, seiscentas e noventa e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$ 250.000.007,26 (duzentos e cinquenta milhões, sete reais e vinte e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação da Oferta, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
- j) **Lote Suplementar:** Não será admitido pelo Fundo aos Coordenadores a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.
- k) **Taxa de ingresso e saída:** Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta.
- l) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 30.000.023,88 (trinta milhões, vinte e três reais e oitenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 312.924 (trezentas e doze mil, novecentas e vinte e quatro) Novas Cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta" respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito

da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada de comum acordo entre a Administradora, a Gestora e os Coordenadores, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

- m) **Investimento Mínimo por Investidor:** O investimento mínimo para cada investidor é de 11 (onze) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.054,57 (mil e cinquenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 1.100 (mil e cem reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuída ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo nas hipóteses descritas nos documentos da Oferta.
- n) **Registro para Distribuição e Negociação:** As Novas Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3, podendo, nos termos d Cláusula I.1, da Seção "F. Assembleia de Cotistas", do Regulamento, serem migradas para a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. A colocação de Novas Cotas para investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora. A instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços ("Escriturador") será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.
- o) **Direito de Preferência:** Será assegurado aos cotistas do Fundo na data constante do cronograma indicativo da Oferta nos documentos da Oferta ("Data-Base"), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, nos termos da Cláusula I.2, da Seção "B. Cotas", do Anexo I do Regulamento, na proporção de suas respectivas participações, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência.

- p) **Fator de Proporção:** O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o período de exercício do Direito de Preferência, será equivalente a 4,91346507136 para cada 1 (uma) Cota detida na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas").
- q) **Período de Distribuição:** A Oferta das Novas Cotas será realizada em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, observado o disposto no artigo 48 e artigo 59 da Resolução CVM 160, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, admitindo-se o encerramento da Oferta caso ocorra a colocação do Montante Mínimo da Oferta ("Período de Distribuição").
- r) **Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 2ª Emissão:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Distribuição. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta a ser prevista no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública Primária de Distribuição da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas da Classe Única do Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto Preliminar") e no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas da Classe Única do Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto Definitivo") e, quando e conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos") da Oferta, que será a mesma para as Novas Cotas a serem liquidadas no âmbito da Oferta e para as Novas Cotas a serem liquidadas no âmbito do Direito de Preferência ("Data de Liquidação"), pelo Preço Unitário da Cota por Nova Cota.
- s) **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.
- t) **Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento:** Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, posteriormente à divulgação do Prospecto Preliminar e do aviso ao mercado da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando as ordens de investimento dos investidores, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério dos Coordenadores em comum acordo com a Administradora e a Gestora, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Oferta, inclusive no que se refere às Novas Cotas do Lote Adicional.
- u) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente utilizados para aquisição dos Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento do Fundo) previstos na Cláusula I., da Seção "A. Objeto da Classe e Política de

Investimento” do Anexo I Regulamento, observada a política de investimento prevista no mesmo item do Regulamento, a serem selecionados pela Gestora de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento.

v) **Coordenadores:** A distribuição das Novas Cotas da 2ª Emissão terá como coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), e como coordenador a **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade empresária limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 (“Oriz” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”). A contratação dos Coordenadores não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

w) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2. Ratificar o Item 2 do Ato do Administrador para aprovar a contratação dos Coordenadores, na qualidade de instituições distribuidores, sob o regime de melhores esforços de colocação.

3. Alterar o Regulamento para atender às exigências feitas pela CVM no contexto do pedido de registro da Oferta. O Regulamento passará a vigorar na forma da versão consolidada apresentada no Apêndice A deste instrumento. As mudanças realizadas estão listadas a seguir:

(a) Alterar a redação da Seção B da Parte Geral do Regulamento, quais sejam as alterações: (i) dar numeração à redação anterior, passando ela a ser o número I; e (ii) inserir nos demais itens redações sobre responsabilidades e obrigações da Administradora e da Gestora, segundo a regulamentação aplicável, nos itens I a VII da seção. A Seção B passou a ter a redação abaixo:

*I. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviço contratados respondem perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências e atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever da Administradora e da Gestora de fiscalizar os demais prestadores de serviço, nos termos da Resolução*

*CVM 175. A aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) no Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.*

*II. A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento à Gestora e aos demais prestadores de serviços.*

*II.1. Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:*

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;*
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;*
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;*
- (iv) representar a Classe em juízo e fora dele;*
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;*
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175;*
- (vii) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;*
- (viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93;*
- (ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e*
  - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;**
- (x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;*
- (xi) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e*
- (xii) fiscalizar o andamento dos Ativos Imobiliários que constituem ativo da Classe.*

*II.2. Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora se obriga a:*

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 27, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;*

- (ii) *observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;*
- (iii) *adquirir os imóveis que irão integrar o patrimônio do Fundo, exclusivamente de acordo com as instruções da Gestora;*
- (iv) *vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que instruído pela Gestora;*
- (v) *diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:*
  - (1) *o registro de Cotistas;*
  - (2) *o livro de atas de Assembleias de Cotistas;*
  - (3) *o livro ou a lista de presença de Cotistas;*
  - (4) *os pareceres do Auditor Independente; e*
  - (5) *os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;*
- (vi) *pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;*
- (vii) *elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;*
- (viii) *manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;*
- (ix) *manter o serviço de atendimento aos Cotistas;*
- (x) *observar as disposições do Regulamento;*
- (xi) *cumprir as deliberações da Assembleias de Cotistas; e*
- (xii) *adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175.*

*II.3. A Administradora deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, ou poderá prestar diretamente (desde que esteja devidamente habilitada), os serviços de:*

- (i) *tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;*
- (ii) *escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e*
- (iii) *auditoria independente.*

*III. A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários (exceto imóveis), competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários (exceto imóveis) que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I deste Regulamento, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.*

*III.1. Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os*



referidos ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

III.2. Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora se obriga a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (iii) avaliar e selecionar os Ativos Imobiliários e os ativos financeiros a serem adquiridos pelo Fundo, em conformidade com o disposto neste Regulamento, representando a Classe para todos os fins de direito, para esta finalidade, observado, entretanto, que a gestão dos imóveis da Classe competirá exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens;
- (iv) recomendar à Administradora, para que esta, em nome do Fundo, negocie e aliene os imóveis pelo Fundo, nos termos da política de investimento estabelecida no Anexo I deste Regulamento;
- (v) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;
- (vi) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (vii) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (viii) observar as disposições do Regulamento;
- (ix) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (x) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, exceto imóveis, e ao cumprimento de sua política de investimento;
- (xi) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização ou desvalorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (xii) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (xiii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (xiv) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas;
- (xv) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários do Fundo, conforme política de voto;
- (xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- (xvii) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes aos interesses dos Cotistas; e

(xviii) *recomendar à Administradora a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175.*

*IV. A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:*

*(i) distribuição primária de cotas;*

*(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe;*

*(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, 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;*

*(iv) formador de mercado para as Cotas;*

*(v) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e*

*(vi) custódia de ativos financeiros.*

*IV.1. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços, contratados pela Administradora e/ou pela Gestora em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.*

*IV.2. A contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.*

*V. A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:*

*(i) intermediação de operações para a carteira de ativos da Classe;*

*(ii) classificação de risco das Cotas; e*

*(iii) gestão da carteira da Classe.*

*VI. A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.*

*VII. A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.*

**(b)** Incluir o item I.2. na Seção F da Parte Geral do Regulamento para prever o mandato do representante dos cotistas em acordo com a regulamentação aplicável, passando a vigorar com a seguinte redação:

*1.2 Salvo disposição contrária neste Regulamento, o representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo.*

**(c)** Alterar o (ix) do item I da Seção F da Parte Geral do Regulamento para fazer referência cruzada ao Item 1.2., incluído pelo item acima, passando a vigorar com a seguinte redação:

*(ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, permitida a reeleição, caso existente, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, observado o disposto no item 1.2 abaixo;*

**(d)** Alterar a redação do item IV.4 da Seção F da Parte Geral do Regulamento para prever que o subitem (xii) do Item I da Seção F está sujeita à deliberação por quórum qualificado, passando o item IV.4 a vigorar com a seguinte redação:

*IV.4. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x), (xi) e (xii) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas;*

**(e)** Alterar a redação do item VII da Seção G da Parte Geral do Regulamento para incluir a informação de que os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, Gestora ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, passando a vigorar com a seguinte redação:

*VII. O Fundo pode estar sujeito a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros (i) emitidos pela Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou (ii) cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na política de investimento do Anexo I. Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.*

**(f)** Alterar a redação do item III da Seção H da Parte Geral para estar mais bem alinhada com a atual legislação tributária aplicável ao Fundo, prevendo os melhores esforços da Administradora para que as Cotas do Fundo sejam negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, passando a vigorar com a seguinte redação:

*III. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.*

**(g)** Incluir o inciso III no item IV da Seção H da Parte Geral para prever a redação do artigo 3º, § 1º, III da Lei 11.033/04, alterada pela Lei nº 14.754/23, passando a vigorar com a seguinte redação:

*(iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e*

**(h)** Incluir o item IX na Seção A do Anexo I para prever que quaisquer alterações da política de investimentos do Fundo somente poderão ser realizadas por deliberação da Assembleia de Cotistas, passando a vigorar com a seguinte redação:

*IX. O objeto da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.*

**(i)** Alterar a redação do item IV da Seção A do Anexo I para que a redação se assemelhe ao artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, passando a vigorar com a seguinte redação:

*IV. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em ("Ativos de Liquidez") (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.*

**(j)** Alterar a redação do item II da Seção D, subseção "Forma de Cálculo", do Anexo I para prever apenas uma forma de cálculo da taxa de administração, passando a vigorar com a seguinte redação:

*II. A Taxa de Administração será calculada com base em um dos seguintes parâmetros: (i) o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o “Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX”; ou, nos demais casos, (ii) o valor contábil do patrimônio líquido da Classe;*

**(k)** Alterar a redação do item IV.4 da Seção D, subseção “Forma de Cálculo”, do Anexo I para excluir a previsão de que a taxa de performance incidiria mesmo quando o valor da Cota Final fosse inferior ao valor da Cota Base, passando a vigorar com a seguinte redação:

*IV.4. Caso o valor da Cota Base Atualizada seja inferior ao valor da Cota Base (“benchmark negativo”), a Taxa de Performance será (i) calculada sobre a diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e o valor da Cota Base Atualizada; e (ii) limitada à diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para pagamento da Taxa de Performance e a Cota Base, não sendo necessário observar qualquer limitação.*

**(l)** Alterar a redação do item V da Seção D, subseção “Forma de Cálculo”, do Anexo I para excluir a informação equivocada de que a Classe não possui taxa de performance, passando a vigorar com a seguinte redação:

*V. A Classe não possui taxa de ingresso.*

**(m)** Excluir o item VIII, bem como seus subitens, da Seção D, subseção “Forma de Cálculo”, do Anexo I para retirar a existência da remuneração de descontinuidade. Em decorrência desta alteração, o item “IX. Outros Encargos”, na versão anterior do Regulamento, passou a ser o item “VIII. Outros Encargos”.

**(n)** Alterar a redação do item II.1, da Seção E do Anexo I para excluir a verificação da adequação do investidor à condição de investidor profissional, passando a vigorar com a seguinte redação:

*II.1. A transferência de titularidade das cotas do Fundo fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelo(s) distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, das formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.*

Os termos que não se encontram aqui definidos possuem a definição dada a eles no Regulamento.

Sendo assim, assina o presente instrumento de forma eletrônica.

Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2024.

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

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

## **APÊNDICE A**

### **VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO**

*(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)*

**REGULAMENTO DO ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ nº 54.505.439/0001-03**

**CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO**

<b>Prazo de Duração:</b> Indeterminado	<b>Classes:</b> Classe Única	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro
---	---------------------------------	---

**A. PRESTADORES DE SERVIÇO**

**Prestadores de Serviço Essenciais**

<b>Gestora</b>	<b>Administradora</b>
<b>ORIZ ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 17.185, de 7 de junho de 2019 <b>CNPJ:</b> 31.384.260/0001-31	<b>XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 10.460, de 26 de junho de 2009 <b>CNPJ:</b> 02.332.886/0001-04

**Outros**

**Custódia**

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

**Ato Declaratório:** 11.484, de 27 de dezembro de 2010

**CNPJ:** 36.113.876/0001-91

**B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

**I.** Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviço contratados respondem perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências e atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever da Administradora e da Gestora de fiscalizar os demais prestadores de serviço, nos termos da Resolução CVM 175. A aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) no Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

**II.** A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento à Gestora e aos demais prestadores de serviços.

**II.1.** Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:



- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (vii) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;
- (viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93;
- (ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
  - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (xi) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (xii) fiscalizar o andamento dos Ativos Imobiliários que constituem ativo da Classe.

**II.2.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora se obriga a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 27, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (iii) adquirir os imóveis que irão integrar o patrimônio do Fundo, exclusivamente de acordo com as instruções da Gestora;
- (iv) vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que instruído pela Gestora;
- (v) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) o registro de Cotistas;
  - (2) o livro de atas de Assembleias de Cotistas;
  - (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
  - (4) os pareceres do Auditor Independente; e

- (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (vi) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (vii) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (viii) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- (ix) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;
- (x) observar as disposições do Regulamento;
- (xi) cumprir as deliberações da Assembleias de Cotistas; e
- (xii) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175.

**II.3.** A Administradora deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, ou poderá prestar diretamente (desde que esteja devidamente habilitada), os serviços de:

- (i) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;
- (ii) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e
- (iii) auditoria independente.

**III.** A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários (exceto imóveis), competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários (exceto imóveis) que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I deste Regulamento, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

**III.1.** Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

**III.2.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora se obriga a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (iii) avaliar e selecionar os Ativos Imobiliários e os ativos financeiros a serem adquiridos pelo Fundo, em conformidade com o disposto neste Regulamento, representando a Classe para todos os fins de direito, para esta finalidade, observado, entretanto, que a gestão dos imóveis da Classe competirá exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens;
- (iv) recomendar à Administradora, para que esta, em nome do Fundo, negocie e aliene os imóveis pelo Fundo, nos termos da política de investimento estabelecida no Anexo I deste Regulamento;
- (v) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;

- (vi) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (vii) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (viii) observar as disposições do Regulamento;
- (ix) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (x) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, exceto imóveis, e ao cumprimento de sua política de investimento;
- (xi) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização ou desvalorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (xii) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (xiii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (xiv) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas;
- (xv) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários do Fundo, conforme política de voto;
- (xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- (xvii) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes aos interesses dos Cotistas; e
- (xviii) recomendar à Administradora a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175.

**IV.** A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- (i) distribuição primária de cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, 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;
- (iv) formador de mercado para as Cotas;
- (v) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (vi) custódia de ativos financeiros.

**IV.1.** Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços, contratados pela Administradora e/ou pela Gestora em nome do

Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

**IV.2.** A contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

**V.** A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (i) intermediação de operações para a carteira de ativos da Classe;
- (ii) classificação de risco das Cotas; e
- (iii) cogestão da carteira da Classe.

**VI.** A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

**VII.** A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

### C. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

**I.** A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

**II.** Especificamente em relação ao risco de liquidez, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira do Fundo, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

**III.** O gerenciamento de riscos **(i)** pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, conseqüentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e **(ii)** não elimina a possibilidade de perdas para os Cotistas.

**IV.** A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, as quais serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo os Prestadores de Serviços Essenciais por eventual incorreção, incompletude ou suspensão de divulgação dos dados fornecidos por tais fontes, de modo a prejudicar o referido monitoramento.

### D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

**I.** Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item E (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

**II.** A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa Máxima de Custódia e a Taxa Máxima de Distribuição serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

**III.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas

admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas Taxas de Administração e Taxa de Gestão incorporadas nas taxas máximas da classe de Cotas indicadas no Anexo I deste Regulamento.

#### E. ENCARGOS DO FUNDO

**I.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua classe de Cotas, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:

- (i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou de sua classe de Cotas;
- (ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;
- (iii)** despesas com correspondências de interesse do Fundo ou de sua classe de Cotas, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (vi)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii)** honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou da classe de Cotas, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (x)** despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- (xi)** despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da classe de Cotas;
- (xii)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xiii)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xiv)** despesas inerentes à distribuição primária de Cotas;
- (xv)** taxas de administração e de gestão;
- (xvi)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- (xvii)** taxa máxima de distribuição;
- (xviii)** honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o art. 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

- (xix) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
  - (xx) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito;
  - (xxi) taxa de performance, se houver; e
  - (xxii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
  - (xxiii) taxa máxima de custódia;
  - (xxiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
  - (xxv) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio; e
  - (xxvi) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
- II.** Não estão incluídas neste rol quaisquer consultas preventivas relacionadas às operações do Fundo ou de sua classe de Cotas. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou à sua classe de Cotas com consultores jurídicos deverão ser previamente avaliadas e, conforme o caso, aprovadas pela Administradora.
- III.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.
- IV.** As despesas relacionadas à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado deverão ser arcadas pelos subscritores das Cotas que serão admitidas à negociação.

## F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

- I. Competência privativa:** Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à sua classe de Cotas:
- (i) as demonstrações contábeis em, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do Auditor Independente;
  - (ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
  - (iii) a emissão de novas Cotas, observado o Capital Autorizado;
  - (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou de sua classe de Cotas; e
  - (v) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175;
  - (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, no caso de classe com responsabilidade limitada dos Cotistas;
  - (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de Cotas, no caso de classe com responsabilidade limitada dos Cotistas;
  - (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

**(ix)** eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, permitida a reeleição, caso existente, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, observado o disposto no item I.2 abaixo;

**(x)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre a classe de Cotas e a Administradora, a Gestora ou o consultor especializado;

**(xi)** alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão; e

**(xii)** contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso.

**I.1.** A alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação não depende de aprovação da Assembleia de Cotistas, conforme disposto no art. 12, I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podendo ser determinada pelo Administrador, observando a recomendação do Gestor, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 (conforme definida abaixo) ou outra instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da primeira emissão de Cotas do Fundo (“Prazo para Migração”), caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa, o Fundo deverá, obrigatoriamente, iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no Item “J – Liquidação e Encerramento” deste Regulamento.

**I.2** Salvo disposição contrária neste Regulamento, o representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo.

**II. Convocação:** As Assembleias de Cotistas serão convocadas com (i) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização para assembleias extraordinárias; e (ii) no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização para assembleias ordinárias.

**II.1.** A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

**II.2.** A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

**III. Forma:** As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

**IV. Quórum e Deliberações:** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

**IV.1.** As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**IV.2.** Sem prejuízo do disposto no item IV.1 acima, os Cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a eles ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações acerca das seguintes matérias:

- (a) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (b) destituição ou substituição do Administrador ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou
- (c) alteração da Taxa de Administração e Gestão.

**IV.3.** A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de cotistas depende da aprovação da maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

**IV.4.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x), (xi) e (xii) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas:

**IV.5.** Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

**IV.6.** Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

**V. Quem pode votar:** Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**V.1.** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- (i) o prestador de serviço, essencial ou não;
- (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

**V.2.** A vedação prevista no item V.1. não se aplica quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

## G. FATORES DE RISCO GERAIS

**I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.**

**II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.**



**III.** Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

**IV.** O Fundo poderá estar exposto a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor.

**V.** Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

**VI.** Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

**VII.** O Fundo pode estar sujeito a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros (i) emitidos pela Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou (ii) cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na política de investimento do Anexo I. Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**VIII. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da classe de Cotas encontram-se detalhados no Anexo I deste regulamento.**

#### H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

**I.** A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

**II.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

**III.** Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

**IV.** Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições:

- (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas;
- (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

(iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

(iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão organizado;

**IV.1.** Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

**V.** Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

**VI.** A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a Estes.

## I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

### I. Serviço de Atendimento ao Cotista

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do seguinte canal eletrônico: [adm.fundos.estruturados@xpi.com.br](mailto:adm.fundos.estruturados@xpi.com.br)

### II. Foro para solução de conflitos

Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

### III. Política de voto do Gestor

A Gestora não se obriga a exercer o direito de voto em assembleias de fundos de investimento e/ou companhias nos quais o Fundo tenha participação. No entanto, a Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias ("Política de Voto") e poderá exercer tal direito caso entenda conveniente e/ou relevante, conforme os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias previstas na Política de Voto, a qual se encontra disponível no site da Gestora.

A Política de Voto orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de títulos e/ou valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto, na hipótese de comparecimento e de efetivo exercício de direito de voto.

### IV. Anexos

O Anexo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

\* \* \* \* \*

## Anexo I

### Classe Única de Cotas do

#### Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe")

<b>Público-alvo:</b> Investidores em geral.	<b>Condomínio:</b> Fechado	<b>Prazo:</b> Indeterminado
<b>Responsabilidade dos Cotistas:</b> Limitada	<b>Classe:</b> Única	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro

### Classificação ANBIMA

- I. Mandato "Papel".
- II. Subclassificação "CRI".
- III. Tipo de gestão "Ativa".
- IV. Segmento: "Multicategoria".

### A. Objeto da Classe e Política de Investimento

**I. Objetivo:** A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em certificados de recebíveis mobiliários ("CRI") respeitado o disposto na Resolução CMN n.º 5.118 de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com os CRI, "Ativos Imobiliários"):

- (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"),
- (ii) letras hipotecárias ("LH"),
- (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"),
- (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"),
- (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM n.º 84 de 31 de março de 2022;
- (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, 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; e
- (ix) excepcionalmente, a classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários.

**II.** Para fins de cumprimento do disposto no item 1.1. acima, os Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da Classe.

**III.** A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

**IV.** A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em ("Ativos de Liquidez") **(i)**

cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

**V.** Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas.

**VI.** Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos Imobiliários e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

**VII.** É vedado, em qualquer hipótese, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigação com ativos que integrem a carteira da Classe.

**IX.** O objeto da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

## B. Cotas

**I.** O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da 1ª emissão de Cotas.

**I.1.** No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas de série única, com valor de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

**I.2.** Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), sendo assegurado aos Cotistas da Classe o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria Assembleia Geral ou no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas. O direito de preferência aqui mencionado deverá ser exercido pelo Cotista no prazo a ser previamente informada aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pela instituição escrituradora das Cotas do Fundo ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

**I.2.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação da Gestora, nos termos do item I.2 acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, sempre levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos ativos integrantes da carteira

da Classe, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos.

**I.3.** Sem prejuízo do disposto no item I.2. acima, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim.

**I.3.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.3 acima, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia de Cotistas.

**II.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto por empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, os quais somente poderão adquirir, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, até de vinte e cinco por cento das Cotas do Fundo.

### C. Distribuição de Rendimentos

**I.** A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, se houver, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

**II.** Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

**III.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item II acima: (i) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas do Fundo.

**IV.** Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

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

### D. Taxas e outros Encargos

Taxa de Administração

Taxa de Gestão

<p>Mínima: 0,14% (quatorze centésimos por cento) a.a. sobre o PL</p> <p>Máxima: 0,14% (quatorze centésimos por cento) a.a. sobre o PL</p> <p>Independentemente dos percentuais mínimo e máximo acima indicados, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor, sendo devido, adicionalmente, o valor único de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser pago quando do início das atividades do Fundo. Sendo devido ainda o valor mensal de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) pela prestação dos serviços de escrituração.</p>	<p>0,85% a.a. sobre o PL</p>
<b>Taxa de Performance</b>	
<p>20% (vinte por cento) do que exceder o benchmark</p> <p><b>Benchmark:</b> IMA-B 5</p>	
<b>Taxa Máxima de Distribuição:</b>	<b>Taxa Máxima de Custódia</b>
<p>Ocorrerá conforme disposto em contrato firmado entre o Gestor e o Coordenador Líder.</p>	<p>0,06% a.a. (seis centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, respeitado o mínimo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais)</p>
<p><b>II.</b> Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, as taxas <u>máximas</u> de administração e gestão (quando vigente) indicadas <u>consideram</u> as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe, enquanto as taxas <u>mínimas</u> de administração e gestão (quando vigente) indicadas <u>não consideram</u> as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.</p> <p><b>II.1.</b> As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento <u>não serão consideradas</u> para o cômputo do disposto acima: <b>(i)</b> fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e <b>(ii)</b> fundos de investimento geridos por partes não relacionadas da Gestora.</p>	
<b>FORMA DE CÁLCULO</b>	
<p><b>I.</b> A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa Máxima de Custódia e a Taxa Máxima de Distribuição serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.</p> <p><b>II.</b> A Taxa de Administração será calculada com base em um dos seguintes parâmetros: <b>(i)</b> o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, <u>caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e</u></p>	

critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o “Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX”; ou, nos demais casos, **(ii)** o valor contábil do patrimônio líquido da Classe;

**III.** O parâmetro indicado no item “**(ii)**” acima será adotado no cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas não integrem ou deixem de integrar índice de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume;

**IV.** Taxa de Performance. 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 provisionada mensalmente e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 (quinze), 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:

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

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

**Benchmark x m – 1** = IPCA + X, sendo “X”:

X = Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior.

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 de cada emissão de Cotas, ou patrimônio líquido contábil da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, considerando como provisão da Taxa de Performance o efetivo valor cobrado, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado = Conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

$$\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Benchmark}_i^{m-1})$$

$PL\ Contábil_{m-1}$  = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) excluindo a provisão da Taxa de Performance do período atual, mas sem excluir a provisão da Taxa de Performance parcelada do período anterior, caso tenha sido parcelado o seu pagamento;

Rendimento<sub>i</sub> = rendimentos a distribuir do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

x = mês de integralização de Cotas de uma emissão do Fundo, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

**IV.1.** Caso ocorra evento de amortização durante o Período de Apuração, a Taxa de Performance será apropriada de forma proporcional.

**IV.2.** Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que o pagamento e liquidação dos valores devidos a título de Taxa de Performance será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente ao término de cada Período de Apuração (i.e., janeiro e julho).

**IV.3.** Para fins do cálculo da Taxa de Performance, o valor da Cota ao final de cada Período de Apuração, devidamente atualizada pelo *Benchmark* no referido período ("Cota Final"), deve ser comparado a **(i)** o valor da Cota na última cobrança, **(ii)** o valor da Cota na data de instituição da Taxa de Performance, no caso da primeira cobrança, ou, ainda, **(iii)** o valor da Cota na última cobrança ajustada após um evento de amortização ou resgate, conforme o caso ("Cota Base"), atualizado pelo *Benchmark* ("Cota Base Atualizada").

**IV.4.** Caso o valor da Cota Base Atualizada seja inferior ao valor da Cota Base ("*benchmark negativo*"), a Taxa de Performance será **(i)** calculada sobre a diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e o valor da Cota Base Atualizada; e **(ii)** limitada à diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para pagamento da Taxa de Performance e a Cota Base, não sendo necessário observar qualquer limitação.

**IV.5.** Também incidirão sobre a Classe as taxas de performance e de qualquer outra natureza cobradas pelos fundos investidos, sendo certo que tais taxas não incidirão sobre a Classe diretamente, mas serão redutores do valor da Cota dos fundos investidos e, conseqüentemente, da Cota da classe para fins do cálculo da Taxa de Performance.

**V.** A Classe não possui taxa de ingresso.

**VI.** Taxa de Distribuição Primária. A cada emissão de novas Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, ou conforme definição na assembleia geral que deliberar sobre a nova emissão, conforme o caso, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

**VII.** As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como neste item B deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização.

**VIII. Outros Encargos:** O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

## E. Regras de Movimentação

### I. Negociação



**I.1.** As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. A partir da migração do fundo para o ambiente de bolsa as novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e da instituição escrituradora das Cotas do Fundo, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.

**I.2.** Entende-se por "Dia Útil" qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**II. Transferência de Cotas:** As Cotas podem ser transferidas mediante termo de cessão e transferência devidamente assinado pelo cedente e cessionário ou mediante negociação em mercado de balcão organizado.

**II.1.** A transferência de titularidade das cotas do Fundo fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelo(s) distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, das formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

**III. Intervalo para atualização do valor da Cota:** Diariamente

## F. Aplicação, Amortização e Resgate

### I. Amortização:

A Classe poderá realizar amortização de Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas.

**I.1.** Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

**II. Resgate das Cotas:** Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: **(i)** quando do término do Prazo de Duração; **(ii)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(iii)** quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

**III. Forma de Aplicação:** A aplicação de recursos na Classe e o pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

**IV. Liquidação compulsória:** A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

**V. Regras para Utilização de Bens e Direitos na Integralização de Cotas:** Não será admitida a utilização de bens e direitos na integralização e no resgate de Cotas.

**VI. Regras para Utilização de Ativos Financeiros na Integralização e Resgate de Cotas:** Não será admitida a utilização de ativos financeiros na integralização e no resgate de Cotas.

### G. Responsabilidade dos Cotistas

Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor referente à subscrição de cotas por ele feita.

### H. Comitê de Investimento

Não haverá instituição de um Comitê de Investimento.

### I. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

A Administradora verificará se o patrimônio líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos: (i) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em mercado de balcão; (ii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; (iii) eventos de default em ativos de crédito que porventura a Classe tenha em carteira, e; (iv) outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no patrimônio líquido da Classe.

### J. Liquidação e Encerramento

**I. Liquidação Antecipada.** Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, esta Classe deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outro fundo de investimento ou classe de Cotas pela Administradora.

**II. Liquidação por Deliberação da Assembleia de Cotistas.** Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo eventualmente definido na Assembleia de Cotistas, a qual deliberará sobre (i) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e (ii) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas.

**III. Encerramento.** Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe e do Fundo, conforme aplicável, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

### K. Comunicações

- I.** Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.
- II.** Admite-se, nas hipóteses em que se exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.
- III.** As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.
- IV.** As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no endereço: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html>.

#### **L. Fatores de Risco da Classe**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destacando-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

**ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 54.505.439/0001-03

Código ISIN nº BRORCECTF001

Código do Ativo no Balcão B3: 5531524FII

**FATO RELEVANTE**

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM sob nº 10.460, em 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.505.439/0001-03 ("Fundo"), em cumprimento ao quanto disposto no inciso IX do §3º do art. 64 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM 175"), vem por meio deste fato relevante comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue.

Em 31 de outubro de 2024, foi formalizado o ato da Administradora ("Ato do Administrador"), por meio do qual a Administradora, conforme recomendação da **ORIZ ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 31.384.260/0001-31 ("Gestora"), aprovou a realização da distribuição pública de Novas Cotas (conforme abaixo definido) da 2ª (segunda) emissão de cotas da classe única do Fundo, em série única, a ser distribuída publicamente ("Oferta"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM 175, demais leis e regulamentações aplicáveis e conforme a possibilidade prevista nos termos do item 6.3. do regulamento do Fundo ("Regulamento"). Nesta data a Administradora deliberou a rerratificação do Ato do Administrador.

A Administradora vem a público comunicar, ainda, aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral a **rerratificação** do *Fato Relevante* publicado no dia 31 de outubro de 2024 ("Fato Relevante") para fins de retificação das seguintes previsões:

(i) Alterar a redação do Fator de Proporção da Ofertas para especificar quantas cotas cada Cotista do Fundo terá o direito de subscrever no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Todos os demais termos do Fato Relevante que não foram expressamente retificados permanecem inalterados.

O Fato Relevante rerratificado segue conforme Anexo I abaixo.

Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2024.

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

## ANEXO I

### ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.505.439/0001-03

Código ISIN nº BRORCECTF001

Código do Ativo no Balcão B3: 5531524FII

#### FATO RELEVANTE

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM sob nº 10.460, em 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.505.439/0001-03 ("Fundo"), em cumprimento ao quanto disposto no inciso IX do §3º do art. 64 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM 175"), vem por meio deste fato relevante comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o ato da Administradora ("Ato do Administrador"), por meio do qual a Administradora, conforme recomendação da **ORIZ ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 31.384.260/0001-31 ("Gestora"), aprovou a realização da distribuição pública de Novas Cotas (conforme abaixo definido) da 2ª (segunda) emissão de cotas da classe única do Fundo, em série única, a ser distribuída publicamente ("Oferta"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM 175, demais leis e regulamentações aplicáveis e conforme a possibilidade prevista nos termos do item 6.3. do regulamento do Fundo ("Regulamento").

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Oferta:

#### Colocação

A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição primária, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelos Coordenadores (conforme abaixo definido). A Oferta será submetida ao rito de registro ordinário junto à CVM, conforme previsto no artigo 28, IV, da Resolução CVM 160.

### **Montante Inicial da Oferta**

A Oferta terá o valor de, inicialmente, R\$200.000.063,33 (duzentos milhões e sessenta e três reais e trinta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas (conforme abaixo definido) pelo Preço de Emissão (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Montante Inicial da Oferta").

### **Quantidade de Novas Cotas**

A quantidade de novas cotas emitidas pelo Fundo no âmbito da 2ª Emissão será de, inicialmente, 2.086.159 (duas milhões, oitenta e seis mil, cento e cinquenta e nove) novas cotas ("Novas Cotas"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

### **Direitos das Novas Cotas**

As Novas Cotas assegurarão aos seus titulares iguais direitos das Cotas já existentes, nos termos do Regulamento.

### **Preço de Emissão**

O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo é equivalente a R\$ 95,87 (noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado com base no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo em 28 de outubro de 2024 e o número de cotas do Fundo ("Cotas") já emitidas, aplicando-se um desconto de 4,47% (quatro inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas, nos termos do inciso I.2, da Seção B do Anexo I do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Início" e "Preço de Emissão", respectivamente).

### **Taxa de Distribuição Primária**

No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, taxa no valor de R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,31% (quatro inteiros e trinta e um centésimos por cento) do Preço de Emissão, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, a ser paga pelos Investidores

(conforme definido abaixo), inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme definido abaixo), adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida aos Coordenadores, sendo certo que: **(i)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. O pagamento de todos os custos da Oferta será arcado pelo Fundo com os recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária.

### **Preço Unitário da Cota**

O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço Unitário da Cota"), correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

### **Lote Adicional**

O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com os Coordenadores, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 521.539 (quinhentas e vinte e uma mil, quinhentas e trinta e nove) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R\$ 49.999.943,93 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e três reais e noventa e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 2.607.698 (duas milhões, seiscentas e sete mil, seiscentas e noventa e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$ 250.000.007,26 (duzentos e cinquenta milhões, sete reais e vinte e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação da Oferta, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

### **Lote Suplementar**

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

### **Taxa de ingresso e saída**

Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta.

### **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta**

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 30.000.023,88 (trinta milhões, vinte e três reais e oitenta e oito



centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 312.924 (trezentas e doze mil, novecentas e vinte e quatro) Novas Cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta" respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada de comum acordo entre a Administradora, a Gestora e os Coordenadores, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

### **Investimento Mínimo por Investidor**

O investimento mínimo para cada investidor é de 11 (onze) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.054,57 (mil e cinquenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 1.100 (mil e cem reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuída ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo nas hipóteses descritas nos documentos da Oferta.

### **Registro para Distribuição e Negociação**

As Novas Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3, podendo, nos termos d Cláusula I.1, da Seção "F. Assembleia de Cotistas", do Regulamento, serem migradas para a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. A colocação de Novas Cotas para investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora. A instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços ("Escriturador") será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

### **Direito de Preferência**

Será assegurado aos cotistas do Fundo na data constante do cronograma indicativo da Oferta nos documentos da Oferta ("Data-Base"), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, nos termos da Cláusula I.2, da Seção "B. Cotas", do Anexo I do Regulamento, na proporção de suas respectivas participações, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta,

respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência.

### **Fator de Proporção**

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o período de exercício do Direito de Preferência, será equivalente a 4,91346507136 para cada 1 (uma) Cota detida na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas").

### **Período de Distribuição**

A Oferta das Novas Cotas será realizada em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, observado o disposto no artigo 48 e do artigo 59 da Resolução CVM 160, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, admitindo-se o encerramento da Oferta, caso ocorra a colocação do Montante Mínimo da Oferta ("Período de Distribuição").

### **Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas**

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Distribuição. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta a ser prevista no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública Primária de Distribuição da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas da Classe Única do Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto Preliminar") e no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas da Classe Única do Oriz RE Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto Definitivo" e, quando e conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos") da Oferta, que será a mesma para as Novas Cotas a serem liquidadas no âmbito da Oferta e para as Novas Cotas a serem liquidadas no âmbito do Direito de Preferência ("Data de Liquidação"), pelo Preço Unitário da Cota por Nova Cota.

### **Público-Alvo da Oferta**

A Oferta é destinada a investidores em geral em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.

### **Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento**

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, posteriormente à divulgação do Prospecto Preliminar e do aviso ao mercado da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando as ordens de investimento dos investidores, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério dos Coordenadores em comum acordo com a Administradora e a Gestora, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Oferta, inclusive no que se refere às Novas Cotas do Lote Adicional.

### **Destinação dos Recursos**

Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente utilizados para aquisição dos Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento do Fundo) previstos na Cláusula I, da Seção "A. Objeto da Classe e Política de Investimento" do Anexo I Regulamento, observada a política de investimento prevista no mesmo item do Regulamento, a serem selecionados pela Gestora de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento.

### **Coordenadores**

A distribuição das Novas Cotas da 2ª Emissão terá como coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), e como coordenador a **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade empresária limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 ("Oriz" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"). A contratação dos Coordenadores não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

**A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO E OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES (CONFORME VENHA A SER DEFINIDO NOS DOCUMENTOS DA OFERTA) DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.**

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

**O FUNDO E OS COORDENADORES RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO**

**REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2024.

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

# ORIZ

ANEXO IV

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



São Paulo, 16 de dezembro de 2024

## **Estudo de Viabilidade**

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas do Oriz RE Crédito Estruturado FII

### **OBJETIVO**

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Oriz Asset Management Ltda (“Gestora”) com o objetivo de analisar a viabilidade econômico-financeira referente à oferta pública de distribuição primária de cotas de emissão do Oriz RE Crédito Estruturado FII Responsabilidade Limitada (“Fundo”).

Para realização desse estudo, a Gestora utilizou premissas dos dados econômico-financeiros a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliário e de capitais, com base nas expectativas de mercado e em dados históricos. Sendo assim, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. A Gestora não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

### **CARACTERÍSTICAS GERAIS DA OFERTA**

A Oferta terá o valor total de até R\$ 260.769.800,00 (duzentos e sessenta milhões, setecentos e sessenta e nove mil e oitocentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), considerando o Montante Inicial de R\$ 208.615.900,00 (duzentos e oito milhões, seiscentos e quinze mil e novecentos reais) (conforme definido no Prospecto), considerando a Taxa de Distribuição Primária, com a possibilidade de acréscimo de R\$ 52.153.900,00 (cinquenta e dois milhões, cento e cinquenta e três mil e novecentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), por conta da eventual distribuição das Cotas do Lote Adicional. No âmbito da oferta primária, será admitida a colocação parcial, com o Montante Mínimo de R\$ 31.292.400,00 (trinta e um milhões, duzentos e noventa e dois mil e quatrocentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido). Os valores aqui descritos consideram a captação bruta, considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido).

Será devida pelo Fundo quando da subscrição e integralização das Novas Cotas e nos doze meses subsequentes à Oferta, a título de Taxa de Distribuição Primária, o valor equivalente a um percentual fixo de 4,31% (quatro inteiros e trinta e um centésimos por cento) sob o Preço de Emissão das Cotas, correspondente à R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) (“Taxa de Distribuição Primária”).



## SOBRE O GESTOR

### A Oriz em números

A Oriz iniciou sua operação no final de 2022 e apresenta soluções independentes e customizadas para a preservação e expansão do seu patrimônio, seja na forma de ativos financeiros ou ativos reais (imóveis/empresas).

### I Overview da Gestora e Grupo Oriz

A Oriz Asset foi constituída inicialmente com objetivo de fazer gestão de veículos exclusivos de grandes famílias, porém a demanda dos investidores por estratégias mais sofisticadas nos levou a consolidar times de experiência em áreas que consideramos estratégicas no país.

- Agroambiental;
- Ativos Judiciais;
- Imobiliário;
- Special Situations.

O Grupo Oriz iniciou sua operação no final de 2022 e apresenta soluções independentes e customizadas para a preservação e expansão do seu patrimônio, seja na forma de ativos financeiros ou ativos reais (imóveis/empresas).

**R\$ 6,4 Bi**  
sob Gestão e Consultoria\*

**75**  
Colaboradores<sup>2</sup>

**R\$ 2 Bi**  
de Operações em  
mercados de capitais\*

**R\$ 2,1 Bi**  
sob Gestão  
na Asset\*

Fontes:  
 \* Os valores indicados correspondem a dados de relatório gerencial interno da Gestora, de Outubro/2024.  
 R\$ 1,3 bi em fundos - Fonte ANBIMA.  
 2-Fonte: Gestora.

### II Estrutura Organizacional do Grupo Oriz

**José Scheliga**  
CEO

**GESTÃO PATRIMONIAL**

**Carlos Pitta**  
Head de Wealth Management

+ 22 Profissionais

**INVESTMENT BANKING**

**Rafael Prudente**  
Diretor de Ofertas Públicas

+ 8 Profissionais

**COMPLIANCE, FINANCEIRO & OPERACIONAL**

**Bruno Viveros**  
Diretor de Compliance, Risco e PLD

+ 17 Profissionais

**ASSET & ECONOMIA**

**Carlos Kwall**  
Economista

**Beni Akstein**  
Diretor de Gestão

+ 17 Profissionais

**MESA DE OPERAÇÕES**

**Edigimar Maximiliano**  
Managing Partner

+ 4 Profissionais

Fonte: Gestora - <https://www.orizpatrim.com.br/assessoria>





**III Oriz Real Estate**



**Manolo Lopez**



Head de Real Estate

Gestor de Real Estate com mais de 35 anos de experiência em investimentos e crédito imobiliário.

Exerceu diferentes funções de executivo no mercado imobiliário em empresas como Método Engenharia, Tishman Speyer-Método, Citibank, Jones Lang LaSalle e Brazilian Capital.

Entre 2004 e 2008 foi Superintendente de Crédito Imobiliário do Santander e também ocupou o Conselho da Cibrasec e a Vice-presidência da ABECIP representando o Santander. De 2009 até 2018 desenvolveu e estruturou a área de Real Estate da Mauá Capital, focada em crédito imobiliário, vindo a ser o sócio Senior responsável pela área com R\$ 4 Bilhões em investimento. Também estruturou a Aiyra Capital, realizando permutas financeiras em incorporações imobiliárias na cidade de São Paulo.

**Bruno Albuquerque**



Gestor de FIIs de CRI

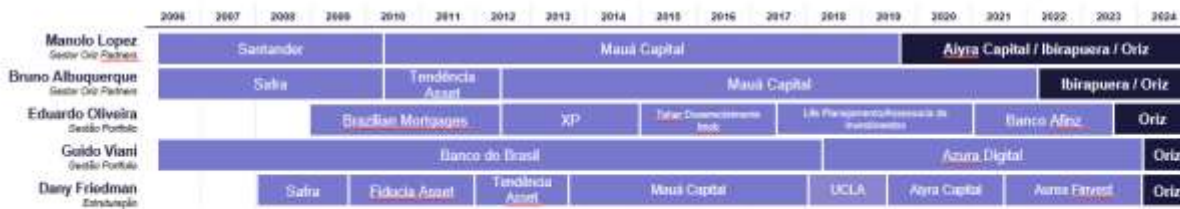
Gestor de Real Estate com mais de 18 anos de experiência em investimentos imobiliários. Iniciou sua carreira como analista do mercado imobiliário no BSI - Banco Safra de Investimento.

Na época participou do processo de abertura de capital (IPO) de algumas das empresas mais relevantes da indústria.

Faturamento atuou na Tendência Wealth Management como chefe de investimentos imobiliários.

Entre 2012 e 2021 participou de todo processo de desenvolvimento da área imobiliária da Mauá Capital, chegando a posição de Sócio e Gestor responsável pelos ativos de Crédito, Residencial e Desenvolvimento Imobiliário.

Fornado em Economia pela FUC e possui MBA em Finanças e Mercado Imobiliário pela FIA/USP, especialização em finanças pela University of Chicago e Certificado de Gestores Antena (CGA).



**Equipe de Gestão Imobiliária**

**Manolo Lopes**

Head de Real Estate



Gestor de Real Estate com mais de 35 anos de experiência em investimentos e crédito imobiliário. Exerceu diferentes funções de executivo no mercado imobiliário em empresas como Método Engenharia, Tishman Speyer-Método, Citibank, Jones Lang LaSalle e Brazilian Capital.

Entre 2004 e 2008 foi Superintendente de Crédito Imobiliário do Santander e também ocupou o Conselho da Cibrasec e a Vice-presidência da ABECIP representando o Santander. De 2009 até 2018 desenvolveu e estruturou a área de Real Estate da Mauá Capital, focada em crédito imobiliário, vindo a ser o sócio Senior responsável pela área com R\$ 4 Bilhões em investimento.

De 2019 até o momento é sócio da Aiyra Capital realizando permutas financeiras em incorporações imobiliárias na cidade de São Paulo.

**Bruno Albuquerque**

Gestor de FIIs de CRI





Gestor de Real Estate com mais de 18 anos de experiência em investimentos imobiliários. Iniciou sua carreira como analista do mercado imobiliário no BSI - Banco Safra de Investimento.

Na época participou do processo de abertura de capital (IPO) de algumas das empresas mais relevantes da indústria. Futuramente atuou na Tendência Wealth Management como chefe de investimentos imobiliários.

Entre 2012 e 2021 participou de todo processo de desenvolvimento da área imobiliária da Mauá Capital, chegando a posição de Sócio e Gestor responsável pelos ativos de Crédito, Residencial e Desenvolvimento Imobiliário.

Formado em Economia pela PUC e possui MBA em Finanças e Mercado Imobiliário pela FIA/USP, especialização em finanças pela University of Chicago e Certificado de Gestores Anbima (CGA).

**IV Experiência da Equipe**
**ORIZ**

Atuação de mais de 30 anos em diversos segmentos da cadeia imobiliária: residencial, escritórios, galpões, shoppings, hotéis e loteamentos.

participação na estruturação e originação de investimentos

Presença Nacional

Parceria com incorporadores e empresas do segmento imobiliário\*

Portfólio de investimentos em crédito pulverizado

Projetos imobiliários

Estruturação de CRIs

Desenvolvimento de galpões logísticos

Seleção de Terrenos para investimento

Na Oriz:

TIJOLO	HÍBRIDO	CRÉDITO
<p><u>Tishman Speyer Jardins Fil Oriz XP</u></p> <p>R\$ 363.750.000,00</p>	<p><u>Permuta Financeira</u></p> <p>R\$ 115.000.000,00</p>	<p><u>Oriz RE Crédito Estruturado Fil (ORCE11)</u></p> <p>Patrimônio Líquido: R\$ 42.893.179 <small>(Fechamento Setembro-24)</small></p>

Fonte: Gestora

### Filosofia de Investimentos



**V Filosofia de Investimentos**

ORIZ

- ENTENDIMENTO E ANÁLISE NA GARANTIA IMOBILIÁRIA**  
Crédito com foco no imobiliário
- FOCO EM ORIGINAÇÃO**  
Operações captadas no mercado primário
- ALINHAMENTO COM O INVESTIDOR**  
Todos os fees (taxas) são direcionados ao Fundo/Investidor
- ATUAÇÃO PRÓXIMA AO TOMADOR**  
"O primeiro a cobrar é sempre o primeiro a receber"
- CONTROLE**  
Controle de todo o processo de investimento
- TIME DE GESTÃO**  
Equipe interna qualificada para todas as etapas do investimento

**ESTRUTURA DE GESTÃO**

A vertical de Real Estate conta com o suporte de áreas internas da Oriz:



E com parceiros externos:

- Securizadora
- Análise de Mercado
- Assessoria Legal
- Coatrança de Recebíveis
- Gerenciador de Obra
- Agente Fiduciário

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELA GESTORA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

Fonte: Gestora

**Estratégia de Alocação | Originação no Mercado Primário**



AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELA GESTORA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

Fonte: Gestora



VIII Estratégia de Alocação



	Retorno Alvo	Estrutura e Garantias	Localização	Volume
<b>ATIVOS PERFORMADOS</b>	IPCA + 7,0% a 9,5% a.a.	<p><b>Visão Geral:</b> Operações estruturadas com base em ativos reais prontos. Em geral, serão ativos localizados em regiões desenvolvidas e, na visão da Gestora, de fácil capacidade de precificação. Exemplos: Galpões Logísticos, Prédios Comerciais, Lajes Corporativas e Shoppings.</p>	<p>Hierarquicamente cidade de São Paulo. Alocações estratégicas em outras praças poderão ser avaliadas, desde que o risco/retenção observado seja adequado aos critérios de elegibilidade na visão da Gestora.</p>	<p>De R\$ 10 a R\$ 25 MM por operação</p>
<b>FINANCIAMENTO DE OBRA</b>	IPCA + 10,5% a 12,5% a.a.	<p><b>Visão Geral:</b> Operações de crédito/financiamento de obra para a construção de ativos imobiliários. Na sua maioria, serão ativos residenciais. No entanto, podem ter outras finalidades como comércio e <b>BTS (BTL to SUIT)</b>.</p>		

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELA GESTORA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA SEJA CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS DE LONGO PRAZO SUBSTANCIAIS, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI RELEVADAS NÃO SOFRAJAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ALOCAÇÃO DA GESTORA.

Fonte: Gestora

12

Processo de Governança



AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELA GESTORA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA SEJA CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS DE LONGO PRAZO SUBSTANCIAIS, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI RELEVADAS NÃO SOFRAJAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ALOCAÇÃO DA GESTORA.

Fonte: Gestora

13

PREMISSAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE

Este estudo contém declarações sobre eventos futuros que não são dados históricos. Essas considerações sobre eventos futuros incluem declarações, expressas ou implícitas, relativas às expectativas, estimativas,



projeções, opiniões e crenças atuais do Gestor, assim como as premissas nas quais essas declarações se baseiam. Palavras como "acredita", "espera", "esforça", "antecipa", "pretende", "planeja", "estima", "projeta", "deveria" e "objetiva" e variações de tais palavras e palavras similares também identificam considerações sobre eventos futuros. Tais considerações se referem a eventos futuros e envolvem uma série de riscos conhecidos e desconhecidos, incertezas e outros fatores, incluindo os que estão descritos Estudo de Viabilidade e, conseqüentemente, os resultados reais podem diferir substancialmente e nenhuma garantia é dada no sentido de que o Fundo irá atingir os retornos pretendidos para seus investimentos.

**Velocidade de Alocação – Oferta Primária**

A premissa de velocidade de alocação é considerada para os recursos captados na oferta primária de Cotas, com a distribuição de Cotas Adicionais.



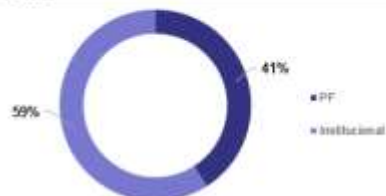


## IX Oriz Crédito Estruturado FII (ORCE11)

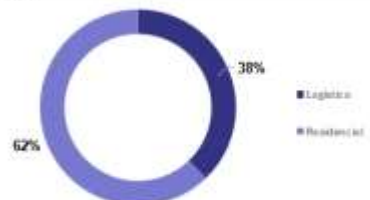
ORIZ

<p><b>Objetivo do Fundo</b></p> <p>Fundo de CRI com objetivo de gerar retorno por meio de operações de Crédito Imobiliário Estruturado</p>	<p><b>Patrimônio Líquido</b></p> <p>PL Atual ORCE11 R\$ 42.893.179 <i>(Facultamento Setembro/24)</i></p>
<p><b>Dividend Yield</b></p> <p><i>Dividend Yield</i> anualizado 12,6%.*</p>	<p><b>Ofertas de Cotas</b></p> <p>1ª Oferta: R\$ 42,4 MM 2ª Oferta: Até aproximadamente R\$ 200 MM (alvo)</p>

### Composição do Passivo



### Alocação por Segmento



\*Com base no resultado do Setembro/2024

AS INFORMAÇÕES ATUAIS SOBRE O FUNDO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVERIAM SER CONSIDERADAS A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUJEÇÃO DE RESULTADOS FUTUROS

Fone: 0800 400 000

14

O Fundo já detém parte do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo (CRI), conforme pode-se verificar abaixo:

## X Portfólio Atual

ORIZ

### CRI NEWPORT



CRI aérea única com leilão no contrato de compra e venda do ativo CD Hypera (Goiânia) com 73 mil m<sup>2</sup> de área construída e 244 mil m<sup>2</sup> de terreno. O imóvel está totalmente locado e foi adquirido por R\$ 231 milhões. A operação contém alienação fiduciária do ativo e fundo de reserva de 3 meses de juros.

**Taxa:** IPCA + 7,30% a.a.  
**Vencimento:** 28/05/2031  
**Montante do CRI:** R\$6,0 MM\*

### CRI VERTKA ENPLAN



CRI para financiamento de obra do empreendimento Le Village Casa Verde, em São Paulo - SP. O projeto conta com um terreno de 4 mil m<sup>2</sup>, 139 unidades, totalizando 8.633,73 m<sup>2</sup> de área privativa. Como garantias, AF das cotas da SPE (proprietária do terreno), Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis do projeto, aval dos sócios PF e das empresas Vertka Participações LTDA e Enplan Participações LTDA.

**Taxa:** IPCA + 12,00% a.a.  
**Vencimento:** 25/09/2027  
**Montante do CRI:** R\$8,0 MM\*

### CRI TELAR C290



CRI para financiamento de obra do empreendimento C290 em São Paulo - SP. O projeto conta com um terreno de 1.243 m<sup>2</sup>, 99 unidades, totalizando 6.929 m<sup>2</sup> de área privativa. Como garantias, AF das cotas da SPE, Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis do projeto, aval dos sócios PF e da empresa Telar Engenharia e comércio S. A.

**Taxa:** IPCA + 11,25% a.a.  
**Vencimento:** 28/12/2026  
**Montante do CRI:** R\$1,5 MM\*

\*Participação de PF no CRI

Fone: 0800 400 000

15

<p>Taxa: IPCA + 11,00 % a.a. Vencimento: 28/09/2028 Montante do CRI: R\$8,0 MM*</p>		<p><b>CRI ICH AÇAI:</b> CRI para financiamento de obra do empreendimento ICH, no bairro do Brooklin, em São Paulo – SP. O projeto conta com um terreno de 2.750 m<sup>2</sup>, 65 unidades, totalizando 9.340 m<sup>2</sup> de área privativa. Como garantias, AF de 100% das cotas da SPE, AF do terreno), Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis do projeto, aval dos sócios PF e das empresas Engenharia Costa Hirota LTDA, AMC Empreend. Imob. e Part. LTDA, CHC Holding LTDA e ICH Desenvolvedora LTDA.</p>
<p>Taxa: IPCA + 11,00 % a.a. Vencimento: 25/09/2027 Montante do CRI: R\$29,0 MM*</p>		<p><b>CRI CASA RAÍZES:</b> CRI para financiamento de obra do empreendimento Casa Raízes, no bairro do Morumbi, em São Paulo – SP. O projeto conta com 6.418 m<sup>2</sup> de terreno e 6.829 m<sup>2</sup> de área total. São 30 unidades com área privativa média de 297 m<sup>2</sup> e um VGV total de R\$ 97,1 milhões de reais.</p>

\*Fotografia do ICH no CRI

DELANTE OBSERVAÇÃO E CRI CASA RAÍZES ESTÃO EM PROCESSO DE AQUISIÇÃO

Fonte: Taxas

18

### Despesas do Fundo

- Taxa de administração: 0,14% (quatorze centésimo por cento) ao ano sobre a base de cálculo da taxa de administração, conforme abaixo esclarecida, a ser pago ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$12.000,00 (doze mil reais).

A base de cálculo da taxa de administração corresponde: **(i)** o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o “Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX”; ou, nos demais casos, **(ii)** o valor contábil do patrimônio líquido da Classe / valor dos rendimentos distribuídos pela Classe / receita total da Classe;

- Taxa de Gestão: 0,85% (oitenta e cinco centésimo por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo de acordo com os termos estabelecidos no Contrato de Gestão, a ser pago à Gestora.

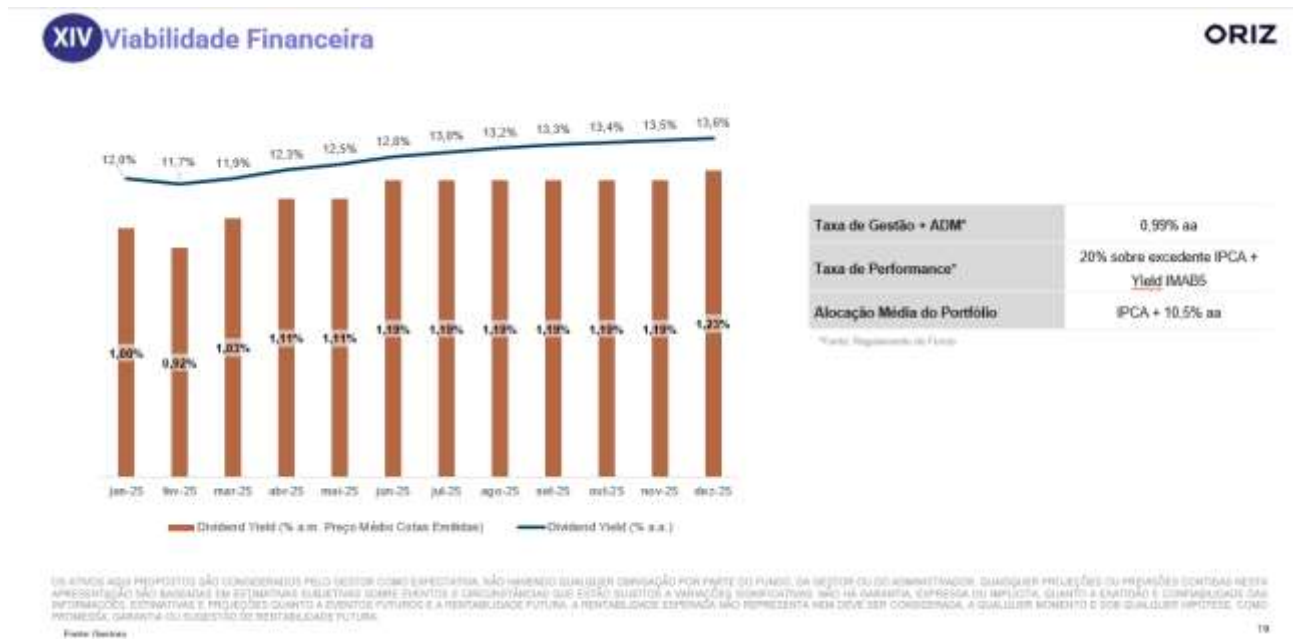
- Taxa de Performance: A Gestora, a título de participação nos resultados do Fundo, receberá uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação de IMA-B 5, a qual será provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.



- Despesas com auditoria: Correspondem ao valor de R\$ 36.314,00 (trinta e seis mil, trezentos e quatorze reais) ao ano pagas ao Auditor Independente contratado pelo Administrador do Fundo.

**RESULTADOS ESTIMADOS**

Segue abaixo resumo da projeção dos resultados mensais do Fundo:



Esse resultado foi obtido de acordo com as premissas e considerações utilizadas pela Gestora a respeito do mercado imobiliário e de capitais. Esse cenário considera a captação total de recursos na oferta primária. Rentabilidade bruta da Taxa de Performance do Fundo.

**A PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DA PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO ACIMA APRESENTADA, OS QUAIS SÃO EMBASADOS EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA (COMO NA PROJEÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DA CARTEIRA DO FUNDO ACIMA). ESTES DADOS, INCLUSIVE OS**





DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

**PIPELINE**

Abaixo apresenta-se um pipeline estimativo os potenciais investimentos a serem realizados pelo Fundo:

XIII Pipeline Indicativo		ORIZ						
Ativo	Volume Total (R\$ MM)	Volume DBCE11 (R\$ MM)	Taxa	Localização	Garantias	Segmento		
1	CRI	42	38	IPCA + 11,00% a.a.	São Paulo - SP	AF Invólvel, AF Cotas SPE, Aval Incorporador, CF Recebíveis	Desenvolvimento Residencial	Em processo de liberação/ Estruturação (R\$ 78 MM)
2	CRI	50	8	IPCA + 11,25% a.a.	São Paulo - SP	AF Invólvel, AF Cotas SPE, Aval Incorporador, CF Recebíveis	Desenvolvimento Residencial	
3	CRI	32	28	IPCA + 12,00 % a.a.	São Paulo - SP	AF Invólvel, AF Cotas SPE, Aval Incorporador, CF Recebíveis	Desenvolvimento Residencial (casas)	
4	CRI	20	20	CDI + 5,00% a.a.	São Paulo - Capital e Interior	AF Invólvel, AF Cotas SPE, Aval Incorporador, CF Recebíveis	Carteira de Recebíveis	Proposta em Negociação (R\$ 114 MM)
6	CRI	45	28	CDI + 6,00% a.a.	São Paulo - Capital e Interior	AF Cotas SPE, Aval Incorporador, CF Recebíveis	Dividendos	
8	CRI	60	38	CDI + 2,25% a.a.	Minas Gerais	AF Invólvel, AF Cotas SPE, Aval Incorporador, CF Recebíveis	Logística	
7	CRI	52	38	CDI + 3,00% a.a.	São Paulo - SP	AF Invólvel, AF Cotas SPE, Aval Incorporador, CF Recebíveis, Unidades em Estoque	Residencial	
9	CRI	18	18	IPCA + 11,00% a.a.	Hieró - RJ	AF Invólvel, AF Cotas SPE, Aval Incorporador, CF Recebíveis	Desenvolvimento Residencial	
10	CRI	16	16	IPCA + 9,00% a.a.	Brasil	AF Invólvel, Aval Incorporador, CF Recebíveis Futuros	Home Equity	Análise de Proposta (R\$ 100 MM)
10	CRI	30	28	CDI + 5,00% a.a.	Miracel - SP	AF Cotas SPE, Aval Incorporador, CF Recebíveis	Desenvolvimento Residencial	
11	CRI	40	28	CDI + 6,00% a.a.	São Paulo - SP	AF Cotas SPE, Aval Incorporador, CF Recebíveis	Desenvolvimento Residencial	
12	CRI	50	28	CDI + 3,00% a.a.	São Paulo - SP	AF Cotas SPE, Aval Incorporador, CF Recebíveis	Desenvolvimento Residencial	
13	CRI	78	48	CDI + 2,00% a.a.	São Paulo - SP	AF Invólvel, AF Cotas SPE, Aval Incorporador, CF Recebíveis	Comercial Corporativo	
<b>TOTAL</b>		<b>653</b>	<b>292</b>					

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE TABELA REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSERVANDO, ENDA NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELO GESTORA. AS INFORMAÇÕES NESTE DOCUMENTO NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATA DE CONDIÇÕES NEGOCIADAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

Fonte: Gestora

O PIPELINE INDICATIVO APRESENTADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DO PIPELINE ACIMA DISPOSTO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA, INCLUSIVE OS DISPOSTOS NA TABELA ACIMA. ESTES DADOS, INCLUINDO OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

\* \* \* \* \*

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.



O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As informações financeiras gerenciais previstas neste Estudo de Viabilidade devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devem ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas e não devem substituir a leitura cuidadosa do Regulamento e dos Fatores de Risco.

**A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DA GESTORA DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.**

**A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO PREMISSAS, SIMULAÇÕES E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.**

**AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR (E DO PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL) E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.**

**O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. PODENDO A GESTORA, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELA GESTORA E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.**



**A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.**

**NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR E PELO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANÇEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.**

**NÃO HÁ GARANTIA DE RESULTADO OU ISENÇÃO DE RISCO AO INVESTIDOR. AS ALOCAÇÕES/ATIVOS ESTÃO SUJEITOS A ALTERAÇÕES/DISPONIBILIDADE DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES DE MERCADO.**

DocuSigned by:  
Eduardo Fernando Viveros  
Assinado por: EDUARDO FERNANDES VIVEROS 589288887  
CPF: 002298887  
Papel: Diretor  
Data Hora da Assinatura: 06/03/2025 | 12:45:32 PST  
© KIP Bank OU AC SOLUÇÕES DE IZ  
C: BR  
Empresa: AC Soluções de IZ  
48284327128410

DocuSigned by:  
Eduardo Fernando Viveros  
Assinado por: EDUARDO FERNANDES VIVEROS 589288887  
CPF: 002298887  
Papel: Diretor  
Data Hora da Assinatura: 06/03/2025 | 12:45:32 PST  
© KIP Bank OU ViverosCorretora  
C: BR  
Empresa: AC Corretora Viveros  
48284327128410

**ORIZ ASSET MANAGEMENT LTDA**



**Anexo I**

**Fluxo de Caixa Projetado e Alocação de Ativos**



	janeiro-25		fevereiro-25		março-25		abril-25		maio-25		junho-25		julho-25		agosto-25		setembro-25		outubro-25		novembro-25		dezembro-25		
	Mês 1		Mês 2		Mês 3		Mês 4		Mês 5		Mês 6		Mês 7		Mês 8		Mês 9		Mês 10		Mês 11		Mês 12		
PL FII	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	
% Alocado	97%	42%	42%	70%	70%	99%	98%	98%	98%	97%	93%														
(+) Receitas	R\$ 478.002	R\$ 2.817.799	R\$ 3.157.843	R\$ 3.440.888	R\$ 3.440.079	R\$ 3.722.709	R\$ 3.721.225	R\$ 3.719.699	R\$ 3.720.209	R\$ 3.720.678	R\$ 3.721.101	R\$ 3.825.690													
(+) Receita (CRIs)	R\$ -	R\$ 971.354	R\$ 1.312.253	R\$ 2.283.596	R\$ 2.283.575	R\$ 3.254.909	R\$ 3.254.877	R\$ 3.254.846	R\$ 3.254.815	R\$ 3.254.784	R\$ 3.254.752	R\$ 3.254.721													
(+) Receita (CRI Obra)	R\$ 469.079	R\$ 462.937	R\$ 454.865	R\$ 447.603	R\$ 440.190	R\$ 432.515	R\$ 424.441	R\$ 416.314	R\$ 410.223	R\$ 404.091	R\$ 397.912	R\$ 391.686													
(+) Receita (Financeira - Caixa)	R\$ 8.922	R\$ 1.384.108	R\$ 1.390.726	R\$ 709.689	R\$ 716.314	R\$ 35.285	R\$ 41.906	R\$ 48.539	R\$ 55.171	R\$ 61.803	R\$ 68.436	R\$ 179.283													
(-) Despesas	-R\$ 55.827	-R\$ 132.330	-R\$ 131.760	-R\$ 190.411	-R\$ 189.841	-R\$ 248.491	-R\$ 247.921	-R\$ 247.350	-R\$ 246.779	-R\$ 246.208	-R\$ 245.636	-R\$ 236.090													
(-) Taxa de administração	-R\$ 15.000	-R\$ 34.120	-R\$ 34.120	-R\$ 34.120	-R\$ 34.120	-R\$ 34.120	-R\$ 34.120	-R\$ 34.120	-R\$ 34.120	-R\$ 34.120	-R\$ 34.120	-R\$ 34.120													
(-) Taxa de Gestão	-R\$ 30.074	-R\$ 87.958	-R\$ 87.388	-R\$ 146.039	-R\$ 145.469	-R\$ 204.119	-R\$ 203.549	-R\$ 202.978	-R\$ 202.406	-R\$ 201.835	-R\$ 201.264	-R\$ 191.718													
(-) Taxa CVM	-R\$ 3.007	-R\$ 3.007	-R\$ 3.007	-R\$ 3.007	-R\$ 3.007	-R\$ 3.007	-R\$ 3.007	-R\$ 3.007	-R\$ 3.007	-R\$ 3.007	-R\$ 3.007	-R\$ 3.007													
(-) Auditoria	-R\$ 3.026	-R\$ 3.026	-R\$ 3.026	-R\$ 3.026	-R\$ 3.026	-R\$ 3.026	-R\$ 3.026	-R\$ 3.026	-R\$ 3.026	-R\$ 3.026	-R\$ 3.026	-R\$ 3.026													
(-) Taxa B3	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845													
(-) Taxa Anbima	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374													
(-) Taxa CETIP	-R\$ 2.000	-R\$ 2.000	-R\$ 2.000	-R\$ 2.000	-R\$ 2.000	-R\$ 2.000	-R\$ 2.000	-R\$ 2.000	-R\$ 2.000	-R\$ 2.000	-R\$ 2.000	-R\$ 2.000													
(-) Outros	-R\$ 1.000	-R\$ 1.000	-R\$ 1.000	-R\$ 1.000	-R\$ 1.000	-R\$ 1.000	-R\$ 1.000	-R\$ 1.000	-R\$ 1.000	-R\$ 1.000	-R\$ 1.000	-R\$ 1.000													
(-) Distribuição Oferta	R\$ -	R\$ 897.483	R\$ 897.483	R\$ 897.483	R\$ 897.483	R\$ 897.483	R\$ 897.483	R\$ 897.483	R\$ 897.483	R\$ 897.483	R\$ 897.483	R\$ 897.483													
(-) Resultado Antes de Performance	R\$ 422.675	R\$ 2.685.469	R\$ 3.026.083	R\$ 3.250.477	R\$ 3.250.238	R\$ 3.474.217	R\$ 3.473.304	R\$ 3.472.349	R\$ 3.473.430	R\$ 3.474.470	R\$ 3.475.464	R\$ 3.589.600													
(-) Performance Fee *	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -													
(-) Distribuição	R\$ 422.675	R\$ 2.685.469	R\$ 3.026.083	R\$ 3.250.477	R\$ 3.250.238	R\$ 3.474.217	R\$ 3.473.304	R\$ 3.472.349	R\$ 3.473.430	R\$ 3.474.470	R\$ 3.475.464	R\$ 3.589.600													
Distribuição por Cota	R\$ 1,00	R\$ 0,89	R\$ 1,00	R\$ 1,07	R\$ 1,07	R\$ 1,15	R\$ 1,15	R\$ 1,15	R\$ 1,15	R\$ 1,15	R\$ 1,15	R\$ 1,18													
Dividend Yield (% a.m. Preço Médio Cotas Emitidas)	1,00%	0,92%	1,03%	1,11%	1,11%	1,19%	1,19%	1,19%	1,19%	1,19%	1,19%	1,23%													
Dividend Yield (% a.a.)	12,0%	11,7%	11,9%	12,3%	12,5%	12,8%	13,0%	13,2%	13,3%	13,4%	13,5%	13,6%													
% CDI - Bruto	97,6%	95,5%	97,5%	100,3%	102,0%	104,4%	106,1%	107,4%	108,4%	109,2%	109,9%	110,7%													
% CDI - Líquida de IR (15%)	114,8%	112,4%	114,7%	118,0%	120,0%	122,8%	124,8%	126,4%	127,9%	128,5%	129,3%	130,2%													



	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25
	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
PL Fil	R\$ 42,458,000	R\$ 42,458,000	R\$ 292,458,007	R\$ 292,458,007	R\$ 292,458,007	R\$ 292,458,007	R\$ 292,458,007	R\$ 292,458,007	R\$ 292,458,007	R\$ 292,458,007	R\$ 292,458,007	R\$ 292,458,007
% Alocado	99%	97%	57%	56%	56%	99%	98%	98%	98%	97%	97%	97%
(+) Receitas	R\$ 592,002	R\$ 476,608	R\$ 2,797,148	R\$ 3,114,004	R\$ 3,112,896	R\$ 3,378,266	R\$ 3,284,603	R\$ 3,283,251	R\$ 3,370,827	R\$ 3,278,948	R\$ 3,279,547	R\$ 3,368,870
(+) Receita (CRIs)	R\$ -	R\$ -	R\$ 1,457,031	R\$ 1,769,898	R\$ 1,773,305	R\$ 2,913,705	R\$ 2,810,374	R\$ 2,817,188	R\$ 2,912,991	R\$ 2,809,864	R\$ 2,816,676	R\$ 2,912,277
(+) Receita (CRI Obra)	R\$ 590,050	R\$ 469,079	R\$ 462,337	R\$ 454,865	R\$ 447,603	R\$ 440,190	R\$ 432,515	R\$ 424,441	R\$ 416,314	R\$ 410,223	R\$ 404,091	R\$ 397,912
(+) Receita (Financeira - Caixa)	R\$ 1,951	R\$ 7,528	R\$ 877,781	R\$ 889,241	R\$ 891,988	R\$ 24,371	R\$ 41,713	R\$ 41,622	R\$ 41,522	R\$ 58,861	R\$ 58,780	R\$ 58,681
(-) Despesas	-R\$ 55,327	-R\$ 55,327	-R\$ 161,941	-R\$ 160,771	-R\$ 160,491	-R\$ 249,043	-R\$ 247,273	-R\$ 247,282	-R\$ 247,292	-R\$ 245,523	-R\$ 245,531	-R\$ 245,541
(-) Taxa de administração	-R\$ 15,000	-R\$ 15,000	-R\$ 34,120	-R\$ 34,120	-R\$ 34,120	-R\$ 34,120	-R\$ 34,120	-R\$ 34,120	-R\$ 34,120	-R\$ 34,120	-R\$ 34,120	-R\$ 34,120
(-) Taxa de Gestão	-R\$ 30,074	-R\$ 30,074	-R\$ 117,568	-R\$ 116,399	-R\$ 116,118	-R\$ 204,670	-R\$ 202,900	-R\$ 202,910	-R\$ 202,920	-R\$ 201,150	-R\$ 201,158	-R\$ 201,169
(-) Taxa CVM	-R\$ 3,007	-R\$ 3,007	-R\$ 3,007	-R\$ 3,007	-R\$ 3,007	-R\$ 3,007	-R\$ 3,007	-R\$ 3,007	-R\$ 3,007	-R\$ 3,007	-R\$ 3,007	-R\$ 3,007
(-) Auditoria	-R\$ 3,026	-R\$ 3,026	-R\$ 3,026	-R\$ 3,026	-R\$ 3,026	-R\$ 3,026	-R\$ 3,026	-R\$ 3,026	-R\$ 3,026	-R\$ 3,026	-R\$ 3,026	-R\$ 3,026
(-) Taxa B3	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845	-R\$ 845
(-) Taxa Anbima	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374	-R\$ 374
(-) Taxa CETIP	-R\$ 2,000	-R\$ 2,000	-R\$ 2,000	-R\$ 2,000	-R\$ 2,000	-R\$ 2,000	-R\$ 2,000	-R\$ 2,000	-R\$ 2,000	-R\$ 2,000	-R\$ 2,000	-R\$ 2,000
(-) Outros	-R\$ 1,000	-R\$ 1,000	-R\$ 1,000	-R\$ 1,000	-R\$ 1,000	-R\$ 1,000	-R\$ 1,000	-R\$ 1,000	-R\$ 1,000	-R\$ 1,000	-R\$ 1,000	-R\$ 1,000
(-) Distribuição Oferta	R\$ -	R\$ -	R\$ 897,483	R\$ 897,483	R\$ 897,483	R\$ 897,483	R\$ 897,483	R\$ 897,483	R\$ 897,483	R\$ 897,483	R\$ 897,483	R\$ 897,483
(=) Resultado Antes de Performance	R\$ 536,675	R\$ 421,281	R\$ 2,635,208	R\$ 2,953,233	R\$ 2,952,405	R\$ 3,129,224	R\$ 3,037,330	R\$ 3,035,969	R\$ 3,123,535	R\$ 3,033,425	R\$ 3,034,016	R\$ 3,123,329
(-) Performance Fee *	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(=) Distribuição	R\$ 536,675	R\$ 421,281	R\$ 2,635,208	R\$ 2,953,233	R\$ 2,952,405	R\$ 3,129,224	R\$ 3,037,330	R\$ 3,035,969	R\$ 3,123,535	R\$ 3,033,425	R\$ 3,034,016	R\$ 3,123,329
Distribuição por Cota	R\$ 1.26	R\$ 0.99	R\$ 0.87	R\$ 0.97	R\$ 0.97	R\$ 1.03	R\$ 1.00	R\$ 1.00	R\$ 1.03	R\$ 1.00	R\$ 1.00	R\$ 1.03
Dividend Yield (% a.m. Preço Médio Cotas Emitidas)	1.26%	0.99%	0.90%	1.01%	1.01%	1.07%	1.04%	1.04%	1.07%	1.04%	1.04%	1.07%
Dividend Yield (% a.a.)	15.2%	13.5%	13.0%	12.8%	12.6%	12.7%	12.6%	12.6%	12.6%	12.6%	12.6%	12.6%
% CDI - Bruto	148.0%	132.1%	126.5%	124.4%	123.2%	123.5%	123.2%	123.0%	123.2%	123.1%	122.9%	123.1%
% CDI - Líquida de IR (15%)	174.1%	155.4%	148.8%	146.3%	144.9%	145.3%	145.0%	144.7%	145.0%	144.8%	144.6%	144.8%

# ORIZ

ANEXO V

---

INFORME ANUAL DO FUNDO – SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## Informe Anual

<b>Nome do Fundo/Classe:</b>	ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	<b>CNPJ do Fundo/Classe:</b>	54.505.439/0001-03
<b>Data de Funcionamento:</b>	27/03/2024	<b>Público Alvo:</b>	Investidor Profissional
<b>Código ISIN:</b>	BRORCECTF001	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	424.580,00
<b>Fundo/Classe Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários <b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	02.332.886/0001-04
<b>Endereço:</b>	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andar - LEBLON - RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	<b>Telefones:</b>	(11) 3027-2237
<b>Site:</b>	www.xpi.com.br	<b>E-mail:</b>	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
<b>Competência:</b>	11/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: ORIZ ASSET MANAGEMENT LTDA.	31.384.260/0001-31	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2055, CONJ 152, JARDIM PAULISTANO, SÃO PAULO, SP CEP: 01452-001	(11) 9100-9482
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKE 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010- 040	(51) 3215-2322
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços¹:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	6.000.489,90	Recursos de caixa
	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	8.000.000,00	Recursos de caixa
	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	1.500.772,94	Recursos de caixa
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	N/A			

4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>		
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>		
	N/A		
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>		
	N/A		
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	N/A		
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	
	TRUE SECURITIZADORA S.A.	5.706.025,82	SIM
	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A	7.941.945,20	SIM
	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	1.487.260,78	SIM
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>		
	É utilizado o critério de marcação a mercado, conforme manual de precificação do custodiante disponível no site <a href="https://www.oliveiratrust.com.br">https://www.oliveiratrust.com.br</a> .		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	N/A		
10.	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	<p>Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.</p>		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital “click through”, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.		
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>		
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	<p>I. A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa Máxima de Custódia e a Taxa Máxima de Distribuição serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. II. A Taxa de Administração será calculada com base em um dos seguintes parâmetros: (i) o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o “Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX”; ou, nos demais casos, (ii) o valor contábil do patrimônio líquido da Classe / valor dos rendimentos distribuídos pela Classe / receita total da Classe; III. O parâmetro indicado no item “(ii)” acima será adotado no cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas não integrem ou deixem de integrar índice de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume; Mínima: 0,14% (quatorze centésimos por cento) a.a. sobre o PL Máxima: 0,14% (quatorze centésimos por cento) a.a. sobre o PL Independentemente dos percentuais mínimo e máximo acima indicados, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor, sendo devido, adicionalmente, o valor único de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser pago quando do início das atividades do Fundo. Sendo devido ainda o valor mensal de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) pela prestação dos serviços de escrituração</p>		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	34.857,14	0,08%	0,08%

12.	<b>Governança</b>					
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>					
	<b>Nome:</b>	Lizandro Sommer Arnoni	<b>Idade:</b>	49		
	<b>Profissão:</b>	Administrador	<b>CPF:</b>	279.902.288-07		
	<b>E-mail:</b>	Juridico.regulatorio@xpi.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Administração de Empresas		
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	29/09/2021		
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
	<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
	XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária		
	BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria		
	<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
	<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>				
	<b>Qualquer condenação criminal</b>	Não				
	<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>	Não				
13.	<b>Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
	<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
	Até 5% das cotas	13.268,00	194.580,00	45,83%	0,00%	45,83%
	Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 15% até 20%	1,00	80.000,00	18,84%	0,00%	18,84%
	Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 30% até 40%	1,00	150.000,00	35,33%	0,00%	35,33%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14.	<b>Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
	Não possui informação apresentada.					
15.	<b>Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador ( <a href="http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/">www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/</a> ) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").					
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
	As Cotas poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. A partir da migração do fundo para o ambiente de bolsa as novas Cotas serão registradas para negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO. As Cotas podem ser transferidas mediante termo de cessão e transferência devidamente assinado pelo cedente e cessionário ou mediante negociação em mercado de balcão organizado. A transferência de titularidade das cotas do Fundo fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelo(s) distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à condição de investidor profissional, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.					
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
	A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor <a href="https://www.mauacapital.com/">https://www.mauacapital.com/</a>					
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					

	N/A.
<b>16.</b>	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>
	O fundo não possui previsão de chamada de capital.

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

# ORIZ

## **PROSPECTO DEFINITIVO**

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

### **ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADORA

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

GESTORA

**ORIZ ASSET MANAGEMENT LTDA.**

LUZ CAPITAL MARKETS