

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO
DE COTAS DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO

RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 59.987.139/0001-13

("Fundo")

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



RIZA

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 12.209.584/0001-99

Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, São Paulo, SP

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

CÓDIGO ISIN DA SUBCLASSE A DO FUNDO Nº BRONOXCTF001

CÓDIGO DO ATIVO DA SUBCLASSE A NA B3: 6077525UNA

CÓDIGO ISIN DA SUBCLASSE B DO FUNDO Nº BRONOXCTF019

CÓDIGO DO ATIVO DA SUBCLASSE B NA B3: 6077525UNB

Classificação ANBIMA: Papel – Híbrido – Gestão Ativa – Residencial

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/086 e CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/087, em 27 de março de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da
Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 300.000 (trezentas mil) cotas ("Quantidade Inicial de Cotas da Oferta"), observado que tal quantidade total poderá corresponder a (i) até 300.000 (trezentas mil) cotas da subclasse A ("Cotas A" e "Subclasse A", respectivamente); e (ii) até 300.000 (trezentas mil) cotas da subclasse B ("Cotas B" e "Subclasse B", respectivamente e, quando referidas em conjunto com as Cotas B, as "Cotas" e "Subclasse", respectivamente), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), integrantes da 1ª (primeira) emissão da Subclasse A e da Subclasse B da classe única ("Classe") da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo, sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("Oferta"), todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota ("Preço de Emissão"). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de (i) R\$ 25,82 (vinte e cinco reais e oitenta e dois centavos) por Cota A; e (ii) R\$ 11,98 (onze reais e noventa e oito centavos) por Cota B ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

A Oferta será realizada no montante de, inicialmente,

R\$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

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

A Oferta será realizada sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos").

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a Quantidade Inicial de Cotas da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), equivalentes a até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), que, somado à Quantidade Inicial de Cotas da Oferta, totalizará até 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) Cotas, equivalente a até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme adiante definido).

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição (a) no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) no Escriturador (conforme abaixo definido); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das 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.

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

Nos termos permitidos pela legislação em vigor, a responsabilidade de cada cotista é limitada ao valor de subscrição das cotas por ele detidas.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 11 a 29.

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

Este Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto Definitivo), da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

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

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

Existem restrições que se aplicam à transferência das cotas, conforme descritas no item 7.1.

A DATA DESTA PROSPECTO DEFINITIVO É 14 DE MAIO DE 2025.



COORDENADOR LÍDER



investment
banking

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



RIZA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta.....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	4
2.3 Identificação do público-alvo.....	5
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	5
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	6
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	6
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	9
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	9
4. FATORES DE RISCO	11
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	13
5. CRONOGRAMA	31
5.1 Cronograma das etapas da Oferta, destacando no mínimo:	33
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	35
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.....	37
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	37
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).....	37
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	37
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	39
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	41
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	41
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	41
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	43
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	45
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	45
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	46
8.4 Regime de distribuição	46
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	46
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	50
8.7 Formador de mercado.....	50
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	50
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	50
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	51
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	53
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	55
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	57

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	61
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	63
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando(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	67
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	69
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM	71
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	83
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	85
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	85
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	87
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	89
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	89
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	89
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	90
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	90
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	90
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	91
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	93

ANEXOS

ANEXO I	ATO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA	105
ANEXO II	INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E REGULAMENTO	113
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	155
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO	173



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas A, da Subclasse A e Cotas B, da Subclasse B, serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida Coordenador Líder, conforme procedimentos previstos na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"), nos termos e condições do regulamento do Fundo e de seu anexo da Classe, aprovado em 26 de março de 2025 por meio do "Instrumento Particular de Deliberação Conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais do Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", datado de 26 de março de 2025 ("Instrumento Particular de Alteração" e "Regulamento", respectivamente), o qual encontra-se anexo a este Prospecto Definitivo na forma do Anexo II, e do "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Subclasse A e da Subclasse B da Classe Única do Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" ("Contrato de Distribuição"), celebrado em 27 de março de 2025 entre o Fundo, a Gestora, o Coordenador Líder e a Administradora ("Oferta"), observadas ainda as características da Oferta das Cotas A e da Oferta das Cotas B.

As Cotas A da Subclasse A e as Cotas B da Subclasse B se diferenciam quanto ao Comissionamento devido ao Coordenador Líder, nos termos do inciso III, do §5º do art. 5º da Resolução CVM 175 e possuem as características específicas previstas no item 2.2., abaixo. Nesse sentido, no âmbito da Oferta, os Investidores deverão formalizar os respectivos Documentos de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) indicando o interesse em adquirir Cotas A ou Cotas B, devendo garantir que estão cumprindo os requisitos para participar da Oferta das Cotas A ou da Oferta das Cotas B, conforme descritos no Plano de Distribuição (conforme abaixo definido), sendo certo que a quantidade final de Cotas A e as Cotas B emitidas será definida no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), respeitado sempre o limite da Quantidade Inicial da Oferta.

O Fundo é administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, e a carteira de investimentos do Fundo é gerida pela **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-040, inscrita no CNPJ sob o nº 12.209.584/0001-99 devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", conforme Ato Declaratório nº 21.197, de 05 de setembro de 2023.

Os termos e condições da Emissão e da Oferta, bem como a constituição do Fundo e o seu Regulamento, foram aprovados em 19 de março de 2025 por meio do "Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" ("Ato de Constituição" ou "Ato de Aprovação da Oferta"), o qual encontra-se anexo a este Prospecto Definitivo na forma do Anexo I.

Modificação da Oferta

Em 28 de abril de 2025, foi disponibilizado, nos meios de comunicação descritos neste Prospecto Definitivo, um comunicado de modificação da Oferta ("1º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta"), bem como nova versão deste Prospecto Definitivo e da Lâmina, contemplando a modificação do cronograma indicativo da Oferta, para: (a) incluir a data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, (b) alterar as datas do Período de Coleta de Intenções de Investimento, segregando-o em 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento e 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento; (c) alterar a data do Procedimento de Alocação, segregando-o em 1º Procedimento de Alocação e 2º Procedimento de Alocação; (d) alterar a data da Liquidação da Oferta, segregando-a em 1ª Liquidação da Oferta e 2ª Liquidação da Oferta; e (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.

Em 07 de maio de 2025, foi disponibilizado, nos meios de comunicação descritos neste Prospecto Definitivo, um comunicado de modificação da Oferta ("2º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta"), bem como nova versão deste Prospecto Definitivo, para: (a) complementar a definição de Investimento Mínimo por Investidor, de modo que passarão a ser considerados, para fins de cumprimento do Investimento Mínimo por Investidor, o somatório das ordens enviadas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos ou universalidades de direito que estejam sendo representadas por outra pessoa, natural ou jurídica, fundo ou universalidade de direitos atuando sob o mesmo interesse; e (b) incluir a data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e do Prospecto Definitivo atualizado.

Comunicado ao Mercado

Em 14 de maio de 2025, foi disponibilizado, nos meios de comunicação descritos neste Prospecto Definitivo, um comunicado ao mercado ("3º Comunicado ao Mercado"), bem como nova versão deste Prospecto Definitivo exclusivamente no intuito de (i) prever que a parcela da Comissão de Distribuição referente às Cotas que sejam integralizadas por veículos de investimentos que sejam geridos pela Gestora será descontada do valor final do Comissionamento devido, sendo certo que referido desconto deverá ser repartido proporcionalmente entre os valores imputados à Subclasse A e à Subclasse B, conforme representatividade de cada Subclasse no valor total da Oferta, de modo que ambas as Subclasses sejam beneficiadas pela redução dos custos de distribuição e (ii) incluir a data de divulgação do 3º Comunicado ao Mercado e deste Prospecto Definitivo atualizado.

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

As Cotas da Classe **(i)** serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferirão aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações, observada a existência de 2 (duas) diferentes subclasses, que se diferenciam, exclusivamente, quanto ao Comissionamento devido ao Coordenador Líder, nos termos do inciso III, do §5º do art. 5º da Resolução CVM 175; **(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; **(viii)** corresponderão a um voto nas assembleias da Classe; e **(ix)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela instituição responsável pela escrituração das Cotas ("Escriturador") em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe ("Cotista"), sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" disposto acima, não podem votar nas assembleias de Cotistas: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não, do Fundo; **(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.

Não se aplica o disposto acima quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da Classe 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 da Classe ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

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

As Cotas A terão as seguintes características específicas:

- (i) O Comissionamento devido ao Coordenador Líder referente à primeira emissão das cotas da Subclasse A será arcada pela subclasse A, observados os termos e condições do ato que aprovar a primeira emissão das cotas da subclasse A;
- (ii) O valor patrimonial das Cotas A será o valor resultante da divisão (a) do valor do patrimônio líquido da Classe, proporcional ao número de Cotas A emitidas em relação ao total de Cotas emitidas pela Classe, deduzidas as despesas atribuídas exclusivamente a Subclasse A, pelo (b) número de Cotas A emitidas.

As Cotas B terão as seguintes características específicas:

- (i) O Comissionamento devido ao Coordenador Líder referente à primeira emissão das cotas da Subclasse B será arcada exclusivamente pela Subclasse B, observados os termos e condições do ato que aprovar a primeira emissão das cotas da Subclasse B;
- (ii) O valor patrimonial das Cotas B será o valor resultante da divisão (a) do valor do patrimônio líquido da Classe, proporcional ao número de Cotas B emitidas em relação ao total de Cotas emitidas pela Classe, deduzidas as despesas atribuídas exclusivamente a Subclasse B, pelo (b) número de Cotas B emitidas.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30", "Investidor(es) Qualificado(s) ou "Investidores").

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição das Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor ("Resolução CVM 11").

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

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

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

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

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

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as 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.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão admitidas 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 no Escriturador; e **(ii)** negociação no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação das 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 e a Gestora, com a interveniência anuência da Administradora.

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

O Preço de Emissão de cada Cota será, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

O Preço de Emissão já inclui o Custo Unitário de Distribuição da Oferta, equivalente a (i) R\$ 25,82 (vinte e cinco reais e oitenta e dois centavos) por Cota A e (ii) R\$ 11,98 (onze reais e noventa e oito centavos) por Cota B, o qual será utilizado para arcar com pagamento dos custos e despesas da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas e que os custos da Oferta das Cotas A serão arcados exclusivamente pela Subclasse A, com os recursos captados no âmbito da Oferta das Cotas A, e os custos da Oferta das Cotas B serão arcados exclusivamente pela Subclasse B com os recursos captados no âmbito da Oferta das Cotas B. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O Montante Inicial da Oferta será de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que (i) o montante inicial total da Oferta das Cotas A poderá ser de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais); e (ii) o montante inicial total da Oferta das Cotas B poderá ser de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais); sendo certo que a alocação entre as Cotas A e as Cotas B será definida no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), respeitado sempre o limite do Montante Inicial da Oferta, considerando a subscrição e integralização das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta").

Sem prejuízo do disposto acima, os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a Quantidade Inicial de Cotas da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) Cotas, equivalentes a até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), que, somado à Quantidade Inicial de Cotas da Oferta, totalizará 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) Cotas, equivalente a R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. As Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

A Quantidade Inicial de Cotas da Oferta será de 300.000 (trezentas mil) Cotas, observado que tal quantidade inicial poderá corresponder a: (i) até 300.000 (trezentas mil) Cotas A, e (ii) até 300.000 (trezentas mil) Cotas B, sendo que a definição da quantidade final de Cotas A e de Cotas B, respeitada a Quantidade Inicial da Oferta, será realizada no Procedimento de Alocação, podendo a referida quantidade 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 atingido o Montante Mínimo da Oferta.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão destinados, de forma ativa e discricionária, pela Gestora, à aplicação, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de ações emitidas pela **RIVA INCORPORADORA S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, bairro Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.457.942/0001-45, nos termos do art. 40, inciso "iii" do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos Alvo" e "Sociedade Alvo").

CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS-ALVO ACIMA DESCRITOS ESTÃO EM ANDAMENTO E POSSUEM CONFIDENCIALIDADE, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE. NESSE SENTIDO, DEVIDO À CONFIDENCIALIDADE DAS OPERAÇÕES QUE AINDA ESTÃO EM NEGOCIAÇÕES, AS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS ACIMA RELATIVAS AOS ATIVOS-ALVO CORRESPONDEM A TODAS AS INFORMAÇÕES QUE A ADMINISTRADORA E/OU A GESTORA POSSUEM NESTA DATA E QUE PODEM SER DIVULGADAS PUBLICAMENTE, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAL PIPELINE QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DA CLASSE, SENDO CERTO QUE, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS REFERIDOS ATIVOS, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS OPORTUNAMENTE, POR MEIO DE FATO RELEVANTE A SER DIVULGADO PELA ADMINISTRADORA, QUANDO DA CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO, CONFORME APLICÁVEL.

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

A aquisição pelo Fundo de ativos que, nos termos do art. 31 do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, sejam consideradas uma situação de potencial conflito de interesses, dependem de aprovação prévia de Cotistas reunidos em assembleia de cotistas do Fundo.

A aquisição dos Ativos Alvo, pelo Fundo, não configura, nesta data, situação de potencial conflito de interesses, de modo que não dependerá de aprovação prévia da assembleia 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 das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E OS SEUS RISCOS, RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR A LEITURA DO ITEM 2.6 "VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA" E DO FATOR DE RISCO "NÃO COLOCAÇÃO DA QUANTIDADE INICIAL DE COTAS DA OFERTA" NAS PÁGINAS 6 E 15 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

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

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

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

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

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

Riscos relacionados à Sociedade Alvo

A carteira da Classe estará concentrada em Ativos Alvo de emissão da Sociedade Alvo. Não há garantias de: (i) bom desempenho de quaisquer da Sociedade Alvo; (ii) solvência da Sociedade Alvo; (iii) continuidade das atividades da Sociedade Alvo; (iv) liquidez para a alienação dos Ativos Alvo da Sociedade Alvo; e (v) valor esperado na alienação dos Ativos Alvo da Sociedade Alvo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira da Classe e o valor das Cotas. Os pagamentos relativos aos títulos e/ou Ativos Alvo de emissão da Sociedade Alvo, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Sociedade Alvo, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Não há garantia quanto ao desempenho do segmento econômico de atuação de cada Sociedade Alvo e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma da Sociedade Alvo acompanhe pari passu o desempenho médio de seu respectivo segmento. Adicionalmente, ainda que o desempenho da Sociedade Alvo acompanhe o desempenho das demais empresas de seu respectivo segmento, não há garantia de que a Classe e os seus Cotistas não experimentarão perdas, nem certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a Classe no desempenho de suas operações, não há garantias de que a Classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio da Sociedade Alvo, ou como adquirente ou alienante de Ativos Alvo de emissão da Sociedade Alvo, nem de que, caso a Classe consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais e/ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a rentabilidade da carteira da Classe. Os investimentos da Classe poderão ser feitos em companhias fechadas, as quais, embora tenham de adotar as práticas de governança indicadas neste Regulamento, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para a Classe quanto (a) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da Sociedade Alvo e (b) a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira da Classe e as Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor a riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. Não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. A Classe não conta com garantia do Administrador, do Gestor, de suas respectivas afiliadas, e de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos à não concretização das projeções relacionadas à Sociedade Alvo indicadas neste Prospecto

Este Prospecto apresenta projeções, estimativas ou previsões aqui contidas relacionadas ao desempenho futuro dos ativos a serem adquiridos com os recursos da Oferta, os quais são indicadas apenas para fins informativos e não devem ser interpretadas como uma garantia ou promessa de resultados futuros. Tais projeções foram elaboradas, pela Gestora, com base em documentos e informações financeiras fornecidas pela Sociedade-Alvo no curso da auditoria conduzida pela Gestora. Caso haja alterações de quaisquer das premissas do modelo de projeção adotado pela Gestora seja no curso da diligência do ativo que desembocará no seu investimento pelo Fundo, seja na própria vigência do investimento, os resultados efetivos poderão ser substancialmente diferentes do inicialmente previsto. Ademais, essas projeções envolvem riscos e incertezas, muitos dos quais estão além do controle da Sociedade-Alvo, da Gestora e do Coordenador Líder. Assim sendo, nenhum investidor deve basear suas decisões de investimento exclusivamente nessas projeções, sendo recomendado que cada investidor conduza sua própria análise, considerando seus objetivos de investimento, perfil de risco e outras informações relevantes.

Caso tais projeções não se concretizem, o valor do investimento nas ações da Sociedade Alvo poderão sofrer oscilações, comprometendo o retorno inicialmente almejado pelo Fundo e, por tabela, dos Cotistas com a distribuição dos proventos decorrentes da performance deste ativo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos referentes à parcela dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Sociedade Alvo são realizados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida ("PMCMV"). A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos decorrentes desse programa poderá afetar a condução dos negócios da Sociedade Alvo e seus resultados

A não manutenção do PMCMV, sua suspensão, cancelamento, atraso em seu cronograma, ou alteração de seus parâmetros, tais como, valor e condições de subsídios, taxa de juros, prazos do financiamento e valor financiado, poderá afetar o crescimento da Sociedade Alvo e seu desempenho financeiro.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não implementação da estratégia de negócios da Sociedade Alvo de diversificação geográfica das atividades com sucesso

A capacidade de implementar a estratégia de negócios da Sociedade Alvo, particularmente em relação à diversificação geográfica e à conquista de novos mercados com forte demanda por empreendimentos imobiliários, depende de vários fatores, incluindo: (i) a existência de oportunidades de investimentos

rentáveis; (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com outros incorporadores e construtores; (iii) a disponibilidade de mão de obra qualificada; (iv) o preço e a disponibilidade das matérias primas utilizadas em nossas obras, como por exemplo, formas de alumínio; (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório; (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis; (vii) a obtenção das licenças e permissões para o desenvolvimento dos projetos; (viii) condições técnicas ideais de engenharia relativas aos terrenos ou às obras. A falta de qualquer desses fatores pode afetar adversamente, de maneira relevante, a capacidade de implementar nossa estratégia bem como a situação financeira e os resultados operacionais.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Não colocação da Quantidade Inicial de Cotas da Oferta

A Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas, inclusive as Cotas do Lote Adicional, nos termos da Resolução CVM 160. Não há garantia, portanto, de que qualquer Cota será efetivamente colocada. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, não havendo a captação de recursos pelo Fundo por meio de fontes alternativas, nos termos previstos na seção "Distribuição Parcial", na página 45 do presente Prospecto Definitivo. Assim, existe a possibilidade de que, ao final Período de Distribuição, não sejam subscritas a totalidade das Cotas ofertadas, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ademais, eventual distribuição parcial das Cotas poderá reduzir a sua liquidez para negociação no mercado secundário, afetando o seu valor no mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Não obrigatoriedade de revisão ou atualização de projeções

O Fundo, a Administradora, o Custodiante, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar ou atualizar quaisquer projeções constantes neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material publicitário ou técnico da Oferta, incluindo, sem limitação, qualquer revisão ou atualização em decorrência de alterações nas condições econômicas ou de outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo, do material publicitário ou técnico, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem venham a se mostrar incorretas, impactando negativamente a percepção de risco do fundo e a performance dos investimentos, especialmente em cenários de volatilidade ou mudanças inesperadas nas condições econômicas do mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da legislação aplicável. 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. Desta forma, caso venham a existir novos atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado a fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, resultando, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no país. 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. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios à Administradora e à Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda; (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas; ou quanto ao recolhimento dos tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo o Fundo, 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. De acordo com a Lei 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 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("**Lei 9.779/99**"), representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando

que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei 8.668, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Caso o Fundo obtenha ganhos na alienação de cotas de outros FII, referido entendimento será questionado pela Administradora, e se mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

Nos termos da Lei 9.779/99, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos; (ii) da extinção de benefício fiscal; (iii) da majoração de alíquotas; ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, o que poderá causar prejuízos aos seus investimentos.

Adicionalmente, o governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, os rendimentos advindos dos CRIs, auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do IR na fonte, por força do artigo 16-A da Lei 8.668. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas, ou ainda a criação de novos tributos poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo e, conseqüentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Alterações futuras na legislação tributária, eliminando isenções, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderão eventualmente afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição às referidas isenções, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos potenciais investidores, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus potenciais investidores a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das Condições Suspensivas, as quais estão descritas no item “Condições Suspensivas” deste Prospecto, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data de obtenção do registro ordinário da Oferta na CVM (e mantidas até cada Data de Liquidação). Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item “Condições Suspensivas” deste Prospecto, as Condições Suspensivas foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até cada Data de Liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, 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 o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Suspensivas da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de Distribuição”, na página 63 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas as cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao volume total da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. O potencial investidor deve estar ciente de que a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo potencial investidor variar em decorrência da redução da capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta dentro do prazo de distribuição, a Oferta será cancelada e os potenciais investidores terão suas ordens canceladas, e caso já tenham realizado a integralização das cotas para a respectiva instituição participante da Oferta, 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 devidos, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 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 imobiliários 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 objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, 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: Maior

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas ou desatualizadas. Neste sentido, o desempenho real do Fundo pode não ser igual ao previsto nas projeções constantes deste Prospecto Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, o que pode afetar a rentabilidade das Cotas e o Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado à liquidez

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco 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-Alvo, aos Outros Ativos e aos Ativos de Liquidez objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora 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: Maior

Risco de governança

Conforme a regulação vigente, não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

Adicionalmente com relação à governança, os atos que possam caracterizar 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 o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da legislação aplicável. 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.

Por fim, cumpre destacar que 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 imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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: Maior

Risco de aumento da concorrência dentro do Programa Minha Casa Minha Vida (“PMCMV”) pode prejudicar a estratégia de crescimento da Sociedade Alvo

O setor imobiliário do Brasil é altamente competitivo e a Sociedade Alvo pode perder a posição no mercado brasileiro em razão do ingresso e atuação de novas incorporadoras no âmbito do PMCMV, aumentando a concorrência na aquisição de terrenos e na obtenção de mão de obra qualificada, na contratação de novos projetos com os agentes financiadores, e na identificação de potenciais compradores dos imóveis. Dessa forma, o ingresso de novos concorrentes pode afetar os resultados operacionais e financeiros da Sociedade Alvo, visto que o negócio está em grande parte vinculado ao programa habitacional.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado à concretização do financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige nossa coparticipação caso o cliente não faça os pagamentos em dia para as parcelas vincendas no período de obras

No Programa Minha Casa, Minha Vida, é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige coparticipação, de forma que, caso o cliente falte com o pagamento de parcela de juros, devemos efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade de cobrança a nosso cargo. A coparticipação da Sociedade Alvo durante o período de obras pode afetar negativamente os nossos resultados na hipótese de inadimplência dos clientes.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado à parte das receitas da Sociedade Investida advirem de empreendimentos contratados junto à CEF no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida

Em 2009, o Governo Federal elaborou o Programa Casa Minha Vida, em parceria com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"), o principal objetivo era a redução do déficit habitacional, por meio de disponibilização financiamento e subsídios, para famílias de baixa renda para aquisição da habitação, com recursos do Orçamento Geral da União e do FGTS. Já em 2020, o Governo Federal lançou o Programa Casa Verde e Amarela ("PCVA") visando substituir o PMCMV. Em 2023, o PCVA foi cancelado e o governo federal retomou o PMCMV.

A manutenção do nível de receita está parcialmente vinculada ao PMCMV. O cancelamento, a não-implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa neste Programa poderá afetar a manutenção dos negócios e resultados financeiros. O nível de receita poderá ser impactado, caso as áreas e serviços da CEF relacionadas ao PMCMV tenham seu funcionamento impactado por fatores externos.

A Sociedade Alvo também pode ser impactada caso as contratações de linhas de financiamentos vinculadas ao PMCMV sejam impossibilitadas em razão de condenações por atos de corrupção e fraude praticados por nossos dirigentes, administradores e colaboradores.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação e ordens de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores, conforme o caso, já tenham realizado a integralização das Cotas, a expectativa de rentabilidade, de tais recursos, pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, o que afetará negativamente os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto Definitivo, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta e, caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as 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, conforme o disposto na página 5 do presente Prospecto Definitivo. Caso permitida, a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas disponível para os demais Investidores no âmbito da Oferta, bem como afetar a liquidez das Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter as Cotas de sua titularidade fora de circulação. A Administradora, o Custodiante, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que as Pessoas Vinculadas não optarão por manter as Cotas de sua titularidade fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Também não será atribuído aos Investidores recibo para as 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 Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista 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 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: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo e suas perspectivas de desempenho que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. A rentabilidade alvo descrita no Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os potenciais investidores. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar 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 aqui indicadas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC").

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo em mercado secundário

As Cotas e os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário ("FII") são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter certa dificuldade em realizar

a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas até o final do prazo de duração do Fundo ou de acarretar perdas do capital aplicado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos regulatórios

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Porém, considerando a pouca maturidade e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos potenciais investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual. Adicionalmente, os FII são atualmente regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos FII, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

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. Ademais, além dos riscos tributários acima especificados, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo e, consequentemente causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingida o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Ativos de Liquidez, nos termos da regulamentação vigente aplicável, 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 incidentes, se a alíquota for superior a zero.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco operacional

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A importância da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 de 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: Médio

Risco de conflito de interesses em negociações com partes relacionadas

A Sociedade Alvo é controlada pela Direcional Engenharia S.A., uma companhia aberta que atua na incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários ("Direcional"). Não possuímos gestão em relação aos colaboradores da Direcional, de modo que não podemos garantir que a equipe

da Direcional em detrimento da manutenção dos níveis de serviços exigidos pela Sociedade Alvo no Contrato. Adicionalmente, a Sociedade Alvo possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas à Direcional. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Os mecanismos, processos e procedimentos da Sociedade Alvo para avaliação de transações com partes relacionadas podem se mostrar ineficazes ou insuficientes. Tais circunstâncias podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre essas sociedades. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para os negócios da Sociedade Alvo, o que poderá vir a causar um impacto adverso em seus negócios, reputação, situação financeira e resultados operacionais, bem como a seus acionistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados às atividades que dependem da disponibilidade de financiamento para suprir necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção

As atividades da Sociedade Alvo exigem volumes significativos de capital para suprir as necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos empreendimentos. A Sociedade Alvo depende de financiamentos bancários, de mercado de capitais e do caixa gerado por suas operações para atender a essas necessidades.

Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), do PMCMV e/ou do FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado financeiro e de capitais para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Sociedade Alvo podem afetar adversamente capacidade da Sociedade Alvo de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Além do mais, a disponibilidade do financiamento dependerá da concessão de garantias ao banco, o que tem sido realizada por meio de hipoteca dos imóveis nos quais serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Desse modo, há matrículas oneradas com hipotecas a favor da Caixa Econômica Federal, cujo cancelamento não foi averbado nas respectivas matrículas. As hipotecas nessas circunstâncias devem necessariamente ser objeto de baixa pela incorporadora e o banco quando da transferência das unidades, via escritura pública, aos adquirentes, visto que o Superior Tribunal de Justiça já pacificou (vide súmula 308) que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante terceiro que comprou o imóvel. A limitação de garantias disponíveis da Sociedade Alvo poderá comprometer a disponibilidade de financiamento para seus empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados ao contrato financeiro representativo de dívida estabelece obrigações específicas para a Sociedade Alvo, sendo que eventual inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode acarretar execução das garantias previstas

Alguns ativos da Sociedade Alvo foram onerados em garantias no contexto de operações de dívida ou financiamentos em montante equivalente a R\$ 158.820 mil, em 31 de dezembro de 2024, e estão onerados com hipotecas ou alienados fiduciariamente. Eventual inadimplemento dos respectivos contratos poderá resultar na execução de tais garantias, o que poderá afetar a capacidade da Sociedade Alvo de finalizar e gerenciar tais empreendimentos, o que poderá causar um impacto adverso na Sociedade Alvo e/ou afetar sua reputação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relacionado à eventual necessidade de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor nas ações da Sociedade Alvo:

A Sociedade Alvo pode vir a necessitar de recursos adicionais no futuro para implantar sua estratégia de negócios, incluindo no que se refere à aquisição de terrenos e construção dos empreendimentos e optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Sociedade Alvo, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço de mercado de suas ações ordinárias.

Consequentemente, é possível que as participações acionárias sejam proporcionalmente reduzidas (em razão de diluição), tanto em rendimentos quanto em menor poder de influência nas decisões tomadas pela Sociedade Alvo, caso os acionistas não exerçam, por qualquer motivo e quando aplicável, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações ou valores mobiliários emitidos em decorrência de novas ofertas ou aumentos de capital.

A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos conversíveis em ações poderá, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ser feita com exclusão do direito de preferência de seus acionistas, inclusive dos investidores em ações da Sociedade Alvo, e poderá, portanto, diluir a participação acionária dos investidores, inclusive da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados às cláusulas de obrigações em contratos de dívidas. O descumprimento dessas obrigações pode causar o vencimento antecipado dessas dívidas

A Sociedade Alvo está sujeita a determinadas cláusulas existentes em nosso contrato de financiamento, com base em determinados aspectos não financeiros (obrigações).

A Sociedade Alvo pode não ser capaz de atender referidas obrigações em virtude de condições adversas de nosso ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atuamos, ou falhas operacionais, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de nossas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default* e *cross-acceleration*) de outras obrigações, conforme cláusulas presentes em outros contratos existentes. O vencimento antecipado do endividamento e suas consequências em outros contratos em vigor pode afetar a capacidade em honrar compromissos e acarretar um impacto adverso relevante nos negócios e situação financeira.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de concentração de propriedade de Cotas por um mesmo Investidor

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos-Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos-Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na respectiva Data de Liquidação (conforme abaixo definido) os Investidores não integralizem as Cotas, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos-Alvo, Outros 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

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

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("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. Os Cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que seu o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; 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 eventuais cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao prazo de duração do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio especial fechado, com prazo de duração determinado, o resgate de cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração (conforme abaixo definido); (ii) quando da amortização integral das respectivas cotas do Fundo; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente; não sendo de competência dos Cotistas deliberar sobre a amortização de suas Cotas. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de cotas

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os potenciais investidores poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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-Alvo e aos Ativos de Liquidez. 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-Alvo, aos Outros Ativos e aos Ativos de Liquidez. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("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 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("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 contém a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC para os FII, 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 FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de interpretação da Lei 8.668 em relação ao previsto na Resolução CVM 175 com relação à limitação da responsabilidade dos cotistas frente às suas obrigações do Fundo

A Lei 8.668 dispõe no item (ii) de seu artigo 13 que o cotista do Fundo "não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas". No entanto, dada a natureza condominial dos fundos de investimento, existe o risco de os tribunais interpretarem as atuais normas que regem os fundos de investimento no sentido de que a responsabilidade dos cotistas do fundo de investimento é ilimitada em qualquer hipótese. A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, em linha com o disposto na Lei 8.668, previu a possibilidade de os regulamentos dos fundos de investimento limitarem expressamente a responsabilidade de cada investidor ao valor de suas cotas, sujeita à regulamentação por parte da CVM, racional também trazido pela Resolução CVM 175.

Tendo isso em vista, a depender do momento em que tal situação vier a ser analisada, caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo por qualquer motivo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar quanto a aportes adicionais de capital no Fundo. Além disso, mesmo que os Cotistas aprove o aporte de recursos em caso de patrimônio negativo, a depender da capacidade financeira dos Cotistas não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas, de forma que o Cotista poderá ser negativamente afetado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo

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

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da Oferta, destacando no mínimo:

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

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	27/03/2025
2	Início das apresentações a potenciais Investidores	28/03/2025
3	Início do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/04/2025
4	Divulgação do 1º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	28/04/2025
5	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	29/04/2025
6	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	06/05/2025
7	Encerramento do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento Divulgação do 2º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Disponibilização do Prospecto Definitivo	07/05/2025
8	Data de realização do 1º Procedimento de Alocação	08/05/2025
9	Data da 1ª Liquidação da Oferta	12/05/2025
10	Início do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento	13/05/2025
11	Divulgação do 3º Comunicado ao Mercado Disponibilização do Prospecto Definitivo	14/05/2025
12	Encerramento do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento	26/05/2025
13	Data de realização do 2º Procedimento de Alocação	27/05/2025
14	Data da 2ª Liquidação da Oferta	30/05/2025
15	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	23/09/2025

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

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 41 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES,

VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 22 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

Administradora: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “*Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas” e acessar “*Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Classe Única da 1ª (Primeira) Emissão do Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: www.rizaasset.com/riza-viseu-fii (neste *website* clicar na opção desejada)

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “*Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, e, então, localizar a opção desejada); e

B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, depois clicar em “Regulados CVM” (sobre e dados enviados à CVM), “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “*Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, a partir da respectiva Data de Liquidação, 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 (“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. 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.

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

O Administrador mantém serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html>

SAC: 0800-77-20202

Ouvidoria: 0800-722-3730



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

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

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

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

Conforme disposto no item I.2 da Seção B do Anexo I do Regulamento, no caso de novas emissões de Cotas realizadas pela Classe, os Cotistas da Classe que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), na data de corte estabelecida quando da aprovação da oferta da Classe, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Poderá haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

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

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas, não haverá diluição econômica dos Cotistas da Classe.

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

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 entre Investidores Qualificados após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as 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 em cotas de fundos de investimento 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. Além disso, a Classe tem a forma de condomínio fechado, ou seja, não admite 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.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 11 A 29 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

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

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO 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 COTAS 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) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesta Cláusula não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições.

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

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

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização das 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 automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o registro ou indeferir o requerimento de registro automático.

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.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores 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 em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso. **O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

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

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no 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.

Nas hipóteses de revogação, suspensão ou cancelamento da Oferta, os valores até então integralizados pelos Investidores que fizerem jus ao reembolso serão devolvidos, de acordo com os Critérios para Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da comunicação de revogação, suspensão ou cancelamento da Oferta.

Ainda, nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores respeito da referida revogação, bem como de seus fundamentos.

Até a data deste Prospecto, houve a divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, em 28 de abril de 2025, com abertura de período de desistência.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

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

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

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

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

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos Investimentos Temporários, calculados nos termos dos 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. 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.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

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.

O período de distribuição somente terá início após a implementação cumulativa das seguintes condições: (i) concessão 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 resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção 9.1 deste Prospecto, conforme página 53 deste Prospecto. As Condições Suspensivas deverão ser verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até cada Data de Liquidação (exclusive).

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 aos Investidores Qualificados, conforme definido na seção "2.3 Identificação do público-alvo" deste Prospecto.

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

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do Ato de Aprovação da Oferta, constante no Anexo I deste Prospecto Definitivo.

O Fundo será registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 65 e seguintes do Capítulo XI das Regras e Procedimentos ANBIMA e do artigo 39 do "Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código ANBIMA de Administração e Gestão").

A Oferta foi previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

Não obstante ao disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" do "Código de Ofertas Públicas", da ANBIMA, conforme em vigor ("Código de Ofertas da ANBIMA" e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, "Códigos ANBIMA"), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (conforme abaixo definido).

8.4 Regime de distribuição

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária das cotas da 1ª (primeira) emissão da Subclasse A e da Subclasse B da Classe do Fundo de, inicialmente, 300.000 (trezentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, com Preço de Emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (inclusive em relação as 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

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

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

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i)** a Oferta terá como público-alvo os Investidores, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii)** após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*);

- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observado o disposto no item “(vi)” 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”), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores; e (b) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (v) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item (v) acima, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação”). Ainda, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste Prospecto Definitivo e da Lâmina;
- (vi) o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas A deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor das Cotas A, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (vii) o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas B deverá formalizar Documento de Aceitação, observado o Investimento Mínimo por Investidor das Cotas B, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, ou enviar Documento de Aceitação para ao Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação;
- (viii) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Cotas A ou de Cotas B que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor das Cotas A ou Investimento Mínimo por Investidor das Cotas B, conforme o caso, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) 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. Ainda, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste Prospecto e da Lâmina;
- (ix) o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação sendo certo que, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (x) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xi) posteriormente à (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) disponibilização deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição; e
- (xii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento e do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; **(iii)** determinar o montante final da Oferta e a alocação entre as Cotas A e as Cotas B, 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 Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, e observados, se necessário, os Critérios de Colocação da Oferta (“Procedimento de Alocação”).

O montante resultante da soma das Cotas A e Cotas B efetivamente distribuídas estará limitada ao Montante Inicial da Oferta ou ao Montante Inicial da Oferta acrescido das Cotas do Lote Adicional, conforme o caso.

Oferta

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas A ou as Cotas B objeto da Oferta deverão preencher e apresentar ao Coordenador Líder um ou mais Documentos de Aceitação indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas A ou de Cotas B que pretendem subscrever, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor das Cotas A ou o Investimento Mínimo por Investidor das Cotas B, conforme o caso, os quais serão considerados de forma cumulativa. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documento(s) de Aceitação ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

Os Documentos de Aceitação serão apresentados pelos Investidores de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as condições previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i)** serão aceitos os Documentos de Aceitação apresentados 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii)** durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar um ou mais Documentos de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) 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, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii)** o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação. O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação apresentados por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor;
- (iv)** no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas A objeto dos Documentos de Aceitação em observância aos Critérios Colocação da Oferta (conforme abaixo definido);
- (v)** a quantidade de Cotas A ou de Cotas B adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Documento(s) de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou

correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item "(v)" abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação. Caso tal relação resulte em fração de Cotas A ou de Cotas B, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas A ou de Cotas B, desprezando-se a referida fração; e

- (vi) os Investidores deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(iv)" acima ao Coordenador Líder à qual tenha apresentado o(s) Documento(s) de Aceitação em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critério de Colocação da Oferta

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores excedam o total de Cotas da Oferta, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário ("Critérios de Colocação da Oferta"). Ainda, se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme adiante definido) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor das Cotas A ou Investimento Mínimo por Investidor das Cotas B por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, de modo que referido Investidor poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor das Cotas A ou Investimento Mínimo por Investidor das Cotas B.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas no mercado de balcão organizado da B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

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

Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação se dará na respectiva Data de Liquidação, de acordo com o cronograma da Oferta, e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

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

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

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

Período de Distribuição

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

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas 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 no Escriturador; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A colocação das 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.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

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

8.7 Formador de mercado

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor **(i)** no contexto da Oferta das Cotas A será de 25 (vinte e cinco) Cotas, correspondente a R\$ 25.000,00 (vinte cinco mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor das Cotas A"); **(ii)** no contexto da Oferta das Cotas B será de 500 (quinhentas) Cotas B, correspondente a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor das Cotas B" e, quando referido em conjunto com o Investimento Mínimo por Investidor das Cotas A, o "Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à 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. Poderão ser considerados, para fins de cumprimento do Investimento Mínimo por Investidor, o somatório das ordens enviadas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos ou universalidades de direito que estejam sendo representadas por outra pessoa, natural ou jurídica, fundo ou universalidade de direitos atuando sob o mesmo interesse.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da Classe.



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos-Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III 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.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

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 relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas*" na seção "*4. Fatores de Risco*" deste Prospecto.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo

Observado o disposto no Regulamento, o Fundo poderá aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora e seu grupo econômico ou suas pessoas ligadas.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Custodiante 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 Escriturador

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder de fundos geridos pela Gestora.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária líder na oferta pública de distribuição da 2ª (segunda) emissão do Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário, por meio da qual foram captados R\$113.672.340,00 (cento e treze milhões, seiscentos e setenta e dois mil, trezentos e quarenta reais), pelas quais recebeu, em conjunto, aproximadamente R\$ 22.000.000,00 (vinte milhões de reais) a título de comissionamento.

Ademais, o Coordenador Líder está atuando como instituição intermediária líder da distribuição pública primária de até 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas da classe única, nominativas e escriturais do Riza Viseu Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada, fundo de investimento em participações, inscrito no CNPJ sob o nº 60.002.075/0001-33 ("FIP Riza Viseu"), com valor nominal unitário inicial de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por cota, perfazendo o montante total de, inicialmente R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Em caso de excesso de demanda pelas cotas no âmbito da oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o montante inicial da oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de cotas originalmente ofertadas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), considerando o preço de emissão, correspondente a 37.500 (trinta e sete mil e quinhentas) cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da oferta. Não haverá lote suplementar de Cotas, nos termos do artigo 51 da CVM 160. As cotas serão objeto de oferta pública de distribuição primária,

sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida a registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido pela regulamentação aplicável e distribuídas pelo Coordenador Líder. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas, sendo que a oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o montante mínimo da oferta. Dado que a oferta acima mencionada ainda está em andamento, não há como informar o efetivo comissionamento a ser recebido pelo Coordenador Líder.

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

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico, e a Devedora e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Custodiante

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o 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 Gestora e o Escriturador

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

Não obstante, o Escriturador 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 Escriturador 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 Escriturador 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 Escriturador ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

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

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

Observado o disposto no Regulamento, o Fundo poderá aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora e seu grupo econômico ou suas pessoas ligadas.

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 do Fundo, 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 da regulamentação vigente aplicável. **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 15 deste Prospecto Definitivo.**



(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 Gestora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

Condições Suspensivas

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram o conjunto de condições precedentes previstas abaixo ("Condições Suspensivas"), 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:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora da contratação dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços necessários para o funcionamento do Fundo e a realização da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora;
- (iii) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM como administrador fiduciário e como gestor de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável, bem como do Formulário de Referência na CVM, se aplicável, devidamente atualizado;
- (iv) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo dos documentos da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e aos assessores legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (v) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas neste Contrato, no Prospecto e no Regulamento;
- (vi) obtenção do registro das Cotas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão da B3;
- (vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para a efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, sem prejuízo de outros documentos que vierem a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (viii) realização e conclusão de procedimento de backup das informações constantes dos materiais publicitários e do Prospecto, previamente ao início do *roadshow*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores legais contratados para a Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (ix) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora e pela Administradora e pelo Fundo, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (x) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, conforme o caso, e

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

- (xi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica feita pelos assessores legais, nos termos deste Contrato, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xiv) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data da Liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza ("*Legal Opinions*");
- (xv) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos assessores legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xvi) obtenção pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo, pelas sociedades e pessoas parte de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido) e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES e outros, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;
- (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 da Gestora ou da Administradora e/ou de qualquer de suas respectivas sociedades ou pessoas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades ou pessoas sob controle comum da Gestora ou da Administradora, conforme o caso (sendo a Gestora ou a Administradora e tais sociedades e pessoas, em conjunto, respectivamente, um "Grupo Econômico"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora ou do Grupo Econômico da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora ou da Administradora conforme aplicável. Entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
- (xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora, à Administradora, ao Fundo e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;
- (xx) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e pela Administradora, bem como todas as informações relativas à Administradora, ao Fundo e à Gestora constantes nos documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações

fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

- (xxi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Gestora ou de qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico; (b) pedido de autofalência da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora ou por qualquer sociedade de seu Grupo Econômico de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso pela Gestora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxii) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxiii) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Normativos ANBIMA;
- (xxiv) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxv) recolhimento, pelo Fundo, de todos os tributos, as taxas e os emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, B3 e ANBIMA;
- (xxvi) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) de 1977 e o *UK Bribery Act de 2010* ("Leis Anticorrupção") pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento em Cotas aos potenciais investidores;
- (xxviii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Gestora, da Administradora ou de sociedade ou pessoa parte de seus respectivos Grupos Econômicos, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa de seu Grupo Econômico, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xxix) confirmação do rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora, esta exclusivamente perante o Fundo, e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho

Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo ("Leis Ambientais e Trabalhistas"), procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social exclusivamente com relação ao Fundo;

- (xxx) inexistência de violação, pela Gestora e/ou pela Administradora, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxi) obtenção de autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora, da Administradora e dos demais prestadores de serviço do Fundo, conforme necessário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxii) acordo entre a Gestora, a Administradora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e
- (xxxiii) recebimento, pelo Coordenador Líder, anteriormente à data de divulgação da Oferta, do *checklist* preparado pelos assessores legais do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos normativos expedidos pela ANBIMA aplicáveis.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até cada Data de Liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar à referida Condição Suspensiva. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem que tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, 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.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, o Coordenador Líder fará jus, à vista e em moeda corrente nacional, em até 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações ("Comissionamento"):

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de (i) 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o valor total das Cotas A efetivamente subscritas e integralizadas, com base no Preço de Emissão, incluídas as eventuais Cotas do Lote Adicional, caso emitidas ("Comissão de Coordenação Oferta Cotas A"); (ii) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o valor total das Cotas B efetivamente subscritas e integralizadas, com base no Preço de Emissão, incluídas as eventuais Cotas do Lote Adicional, caso emitidas ("Comissão de Coordenação Oferta Cotas B", e quando em conjunto com a Comissão de Coordenação Oferta Cotas A, "Comissão de Coordenação"); e

- (ii) Comissão de distribuição: no valor equivalente ao percentual de (i) 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o valor total das Cotas A efetivamente subscritas e integralizadas, com base no Preço de Emissão, incluídas as eventuais Cotas do Lote Adicional, caso emitidas ("Comissão de Distribuição Oferta Cotas A"); (ii) 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o valor total das Cotas B efetivamente subscritas e integralizadas, com base no Preço de Emissão, incluídas as eventuais Cotas do Lote Adicional, caso emitidas ("Comissão de Distribuição Oferta Cotas B" e quando em conjunto com a Comissão de Distribuição Oferta Cotas A, "Comissão de Distribuição").

A fração do Comissionamento calculado e devido em relação às Cotas A efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta das Cotas A serão integralmente arcadas pela Subclasse A.

A fração do Comissionamento calculado e devido em relação às Cotas B efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta das Cotas B, serão integralmente arcadas pela Subclasse B.

A parcela da Comissão de Distribuição referente às Cotas que sejam integralizadas por veículos de investimentos que sejam geridos pela Gestora será descontada do valor final do Comissionamento devido, sendo certo que referido desconto deverá ser repartido proporcionalmente entre os valores imputados à Subclasse A e à Subclasse B, conforme representatividade de cada Subclasse no valor total da Oferta, de modo que ambas as Subclasses sejam beneficiadas pela redução dos custos de distribuição.

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

As disposições contidas na Cláusula 6 do Contrato de Distribuição 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, discriminando(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

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo e da Gestora.

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

Custos Indicativos da Oferta das Cotas A ⁽¹⁾	Base R\$ ⁽²⁾	% em relação à Emissão	Valor por Cota A (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota A
Comissão de Coordenação e Estruturação*	R\$ 2.625.000,00	0,88%	R\$ 8,75	0,88%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 280.368,01	0,09%	R\$ 0,93	0,09%
Comissão de Distribuição*	R\$ 4.125.000,00	1,38%	R\$ 13,75	1,38%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	R\$ 440.578,31	0,15%	R\$ 1,47	0,15%
Assessores Legais	R\$ 142.500,00	0,05%	R\$ 0,48	0,05%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	R\$ 19.289,89	0,01%	R\$ 0,06	0,01%

Custos Indicativos da Oferta das Cotas A ⁽¹⁾	Base R\$ ⁽²⁾	% em relação à Emissão	Valor por Cota A (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota A
CVM - Taxa de Registro	R\$ 56.250,00	0,02%	R\$ 0,19	0,02%
ANBIMA - Taxa de Registro Fundo	R\$ 6.523,13	0,00%	R\$ 0,02	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos (Estimado)	R\$ 50.000,00	0,02%	R\$ 0,17	0,02%
TOTAL	R\$ 7.745.509,33	2,58%	R\$ 25,82	2,58%

Custos Indicativos da Oferta das Cotas B ⁽¹⁾	Base R\$ ⁽²⁾	% em relação à Emissão	Valor por Cota B (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota B
Comissão de Coordenação e Estruturação*	R\$ 1.125.000,00	0,38%	R\$ 3,75	0,38%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 120.157,72	0,04%	R\$ 0,40	0,04%
Comissão de Distribuição*	R\$ 1.875.000,00	0,63%	R\$ 6,25	0,63%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	R\$ 200.262,87	0,07%	R\$ 0,67	0,07%
Assessores Legais	R\$ 142.500,00	0,05%	R\$ 0,48	0,05%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	R\$ 19.289,89	0,01%	R\$ 0,06	0,01%
CVM - Taxa de Registro	R\$ 56.250,00	0,02%	R\$ 0,19	0,02%
ANBIMA - Taxa de Registro Fundo	R\$ 6.523,13	0,00%	R\$ 0,02	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos (Estimado)	R\$ 50.000,00	0,02%	R\$ 0,17	0,02%
TOTAL	R\$ 3.594.983,60	1,20%	R\$ 11,98	1,20%

⁽¹⁾ Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo.

⁽²⁾ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) e uma distribuição igualitária da quantidade de Cotas entre as Subclasses. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, de Distribuição Parcial, ou, ainda, em caso de alocação desproporcional da quantidade de Cotas entre as Subclasses, os valores das comissões acima poderão ser alterados.



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

Denominação social : Riva Incorporadora S.A.

CNPJ: 13.457.942/0001-45

Sede: Rua dos Otoni, nº 177, bairro Santa Efigênia, CEP 30150-270, Belo Horizonte, Minas Gerais

Página eletrônica: www.rivaincorporadora.com.br

Objeto Social: Desenvolvimento de incorporação, construção e comercialização de bens imóveis

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.

Abaixo encontram-se descritas as 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:

Histórico da Sociedade Investida

A Companhia foi constituída em 31 de janeiro de 2011, na cidade de Belo Horizonte, tendo sido constituída como sociedade de propósito específico da Direcional Engenharia S/A ("Direcional"), a princípio, sob a forma de sociedade empresária limitada. Em 19 de fevereiro de 2020, foi aprovada a transformação da Companhia em sociedade anônima, sob a denominação atual, Riva 9 Empreendimentos Imobiliários S.A e seu posterior cancelamento em 2023.

Em 2013 a Companhia lançou seu primeiro empreendimento imobiliário, denominado Origem Oásis Residencial, localizado na Cidade Industrial de Contagem, Minas Gerais. Com foco no segmento de média renda, este empreendimento foi planejado com 5 torres, 600 unidades e um VGV3 de quase R\$ 190 milhões. A primeira fase deste projeto foi entregue em dezembro de 2016 e a segunda fase foi entregue em agosto de 2017.

Desde então, a companhia seguiu com o desenvolvimento de projetos focados na média-baixa renda (famílias com renda mensais entre R\$ 4.700 e R\$ 14 mil reais), cujos projetos concentram-se tanto dentro do programa habitacional Minha Casa Minha Vida quanto fora dele. Já foram lançados mais de 60 projetos, com mais de R\$ 7,5 bilhões de em Valor Geral de Vendas em 5 Estados brasileiros: São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Amazonas e Distrito Federal.

Descrição das principais atividades da Sociedade Investida e de suas controladas

A companhia tem como foco o desenvolvimento, incorporação e vendas de projetos imobiliários.

Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Não aplicável.

Indicar alterações significativas na condução dos negócios do emissor

As mudanças no programa Minha Casa Minha Vida trouxeram uma demanda populacional significativa para a Riva.

Em 2020, o programa MCMV foi transformado em programa Casa Verde e Amarela pelo Governo Federal. Entretanto, em fevereiro de 2023, o Governo Federal anunciou a volta do programa Minha Casa, Minha Vida (anteriormente chamado de Casa Verde e Amarela), por meio de Medida Provisória (MP 1162/23), contando com o objetivo de contratar 2 milhões de moradias até 2026. Em junho de 2023, o Senado Federal aprovou a MP que recriou oficialmente o MCMV, tendo sido sancionada no mesmo dia pela Presidência da República. Entre outros pontos, a medida contemplou o aumento no preço teto do programa para R\$ 350 mil em todo o território nacional, além de um incremento nos benefícios como, por exemplo, o aumento do subsídio para famílias com renda mensal de até R\$ 2.640 (Faixa 1) e até R\$ 4.400 (Faixa 2), o qual passou de R\$ 47,5 mil para até R\$ 55 mil. Além disso, entrou em vigor também

a ampliação do prazo máximo de financiamento, que passou de 30 anos para 35 anos. Por fim, destaca-se o orçamento de mais de R\$ 120 bilhões para o ano de 2025, o maior montante transferido pelo FGTS em toda a história do programa.

Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles:

- a) nome: Direcional Engenharia S.A.
- b) nacionalidade: brasileira
- c) CPF/CNPJ: 16.614.075/0001-00
- d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie: 62.922.195
- e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie: 94,62%
- f) percentual detido em relação ao total do capital social: 94,62%
- g) se participa de acordo de acionistas: Não há

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor:

- a) Diretoria:

(a.1) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado: não há

(a.2.) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: (i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência; (ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; (iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos:

A administração da Companhia implantou um sistema para avaliação de desempenho e cumprimento de metas para cada diretoria, extensivo a cada funcionário individualmente. Além das metas corporativas globais, mensuradas por meio dos indicadores de Lucro Líquido e Margem Líquida, foram atribuídas metas específicas para cada diretoria, devidamente desdobradas para cada nível hierárquico da empresa.

(a.3.) regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

Não há adoção de um mecanismo específico para identificar conflitos de interesse, aplica-se à hipótese as regras constantes na legislação brasileira. Os conflitos de interesse são identificados nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

No que se refere especificamente aos administradores que também forem acionistas da Companhia, a Lei das Sociedades por Ações dispõe que o acionista não poderá votar nas deliberações da assembleia geral relativas ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social e à aprovação de suas contas como administrador, nem em quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o da Companhia. A deliberação tomada em decorrência do voto de acionista que possui interesse conflitante com o da Companhia é anulável; o acionista responderá pelos danos causados e será obrigado a transferir para a Companhia as vantagens que tiver auferido.

No momento, não há projetos de implantação de novas práticas sobre o assunto.

(a.4.) por órgão:

(i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero:

	Feminino	Masculino	Não Binário	Outros	Prefere não Responder
Diretoria	-	3	-	-	-

- (ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça:

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não Responder
Diretoria	-	3	-	-	-	-	-

- (iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes: não aplicável

(a.5.) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal: Apesar de a Companhia entender que não há um objetivo específico, é válido ressaltar que, a Companhia entende que o processo de indicação deve visar que estes possuam perfil diversificado, levando-se em conta conhecimentos, experiências, comportamentos, aspectos culturais, faixa etária e gênero.

(a.6.) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

A companhia está avançando na supervisão dos riscos e oportunidades relacionados às mudanças climáticas, integrando a sustentabilidade de forma mais estratégica em suas operações de negócios. Os membros da diretoria buscam integrar práticas sustentáveis nas operações da empresa, especialmente nas obras e na construção de empreendimentos, levando em conta a vulnerabilidade da própria construção civil a eventos climáticos extremos ou a alterações ambientais permanentes. A companhia adota estratégias para adaptar seus projetos e reduzir os riscos associados a essas mudanças, garantindo a continuidade e a resiliência de suas operações.

A prioridade da companhia tem sido a atuação no aspecto social, com um forte compromisso com a promoção de moradia para uma grande parcela da população brasileira que ainda não tem acesso a uma habitação digna. No Brasil, o cenário de desigualdade social é alarmante, com milhões de pessoas vivendo em condições precárias de habitação. A alta demanda por moradia, especialmente entre as camadas mais vulneráveis da população, torna a questão habitacional um dos maiores desafios do país. Nesse contexto, a companhia entende que seu papel é fundamental para oferecer soluções de moradia acessível, atendendo a essa necessidade social urgente. A empresa acredita que é necessário concentrar esforços em melhorar as condições de vida da população, especialmente em um país como o Brasil, onde as questões sociais muitas vezes se sobrepõem às ambientais em termos de urgência.

Apesar do foco ser no social, a companhia buscará integrar considerações climáticas em suas operações, adotando práticas sustentáveis de forma gradual, para que os impactos ambientais sejam mitigados sem comprometer seu compromisso com a moradia social. Além disso, os impactos e as respostas aos eventos climáticos extremos são continuamente monitorados.

b) Conselho Fiscal:

(b.1) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado: não aplicável

(b.2) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: (i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência; (ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; (iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos: não aplicável

(b.3) regras de identificação e administração de conflitos de interesses: não aplicável

(b.4.) por órgão:

- (i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero: não aplicável
- (ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça: não aplicável
- (iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes: não aplicável

(b.5) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal: não aplicável

(b.6) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima: não aplicável

Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) Órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em: (i) remuneração fixa anual, segregada em: (i.1) salário ou pró-labore; (i.2) benefícios diretos e indiretos; (i.3) remuneração por participação em comitês; (i.4) outros; (ii) remuneração variável, segregada em: (ii.1) bônus; (ii.2) participação nos resultados; (ii.3) remuneração por participação em reuniões; (ii.4) comissões; (ii.5) outros; (iii) benefícios pós-emprego; (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (v) remuneração baseada em ações, incluindo opções; (e) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (f) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.

2022:

MEMBROS	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	2,75	0,00	7,75
Nº de membros remunerados	3,00	1,75	0,00	4,75
	Rem CA	Rem Dir	Rem CF	
2022	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Salário ou pro-labore	720.000	465.756	0	1.185.756
Bônus	0	5.370	0	5.370
Baseada em Ações	0	271.308	0	271.308
	720.000	742.434	0	1.462.434

Remuneração total por órgão				
Remuneração total reconhecida no resultado do Exercício Social encerrado em 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	2,75	0,00	7,75
Nº de membros remunerados	3,00	1,75	0,00	4,75
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	R\$ 720.000,00	R\$ 465.756,00	R\$ 0,00	R\$ 1.185.756,00
Benefícios direto e indireto	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Participações em comitês	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Descrição de outras remunerações fixas	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Remuneração variável				
Bônus	R\$ 0,00	R\$ 5.370,00	R\$ 0,00	R\$ 5.370,00
Participação de resultados	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Descrição de outras remunerações variáveis	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Pós-emprego	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Cessação do cargo	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Baseada em ações (incluindo opções)	R\$ -	R\$ 271.307,95	R\$ -	R\$ 271.307,95
Observação	Os números de membros de cada Órgão foram apurados da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP	Os números de membros de cada Órgão foram apurados da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP	Os números de membros de cada Órgão foram apurados da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP	
Total da remuneração	R\$ 720.000,00	R\$ 742.433,95	R\$ -	R\$ 1.462.433,95

2023:

MEMBROS	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	3,00	0,00	8,00
Nº de membros remunerados	3,00	1,00	0,00	4,00
	Rem CA	Rem Dir	Rem CF	
2023	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Salário ou pro-labore	720.000	34.888	0	754.888
Bônus	0	22.676	0	22.676
Baseada em Ações	0	0	0	0
	720.000	57.564	0	777.564

Remuneração total por órgão				
Remuneração total reconhecida no resultado do Exercício Social encerrado em 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	3,00	0,00	8,00
Nº de membros remunerados	3,00	1,00	0,00	4,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	R\$ 720.000,00	R\$ 34.888,00	R\$ 0,00	R\$ 754.888,00
Benefícios direto e indireto	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Participações em comitês	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Descrição de outras remunerações fixas	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Remuneração variável				
Bônus	R\$ 0,00	R\$ 22.676,00	R\$ 0,00	R\$ 22.676,00
Participação de resultados	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Descrição de outras remunerações variáveis	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Pós-emprego	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Cessação do cargo	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Baseada em ações (incluindo opções)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00
Observação	Os números de membros de cada Órgão foram apurados da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP	Os números de membros de cada Órgão foram apurados da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP	Os números de membros de cada Órgão foram apurados da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP	
Total da remuneração	R\$ 720.000,00	R\$ 57.564,00	R\$ -	R\$ 777.564,00

2024:

MEMBROS	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	1,25	3,00	0,00	4,25
Nº de membros remunerados	0,75	1,00	0,00	1,75

	Rem CA	Rem Dir	Rem CF	
2024	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Salário ou pro-labore	180.000	73.200	0	253.200
Bônus	0	8.660	0	8.660
Baseada em Ações	0	0	0	0
	180.000	81.860	0	261.860

Remuneração total por órgão				
Remuneração total reconhecida no resultado do Exercício Social encerrado em 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	1,25	3,00	0,00	4,25
Nº de membros remunerados	0,75	1,00	0,00	1,75
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	R\$ 180.000,00	R\$ 73.200,00	R\$ 0,00	R\$ 253.200,00
Benefícios direto e indireto	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Participações em comitês	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Descrição de outras remunerações fixas	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Remuneração variável				
Bônus	R\$ 0,00	R\$ 8.660,00	R\$ 0,00	R\$ 8.660,00
Participação de resultados	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Descrição de outras remunerações variáveis	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Pós-emprego	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Cessação do cargo	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Baseada em ações (incluindo opções)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00
Observação	Os números de membros de cada Órgão foram apurados da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP	Os números de membros de cada Órgão foram apurados da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP	Os números de membros de cada Órgão foram apurados da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP	
Total da remuneração	R\$ 180.000,00	R\$ 81.860,00	R\$ -	R\$ 261.860,00

2025 (proposta):

MEMBROS	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	3,00	0,00	7,00
Nº de membros remunerados	0,00	1,00	0,00	1,00
	Rem CA	Rem Dir	Rem CF	
2025	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Salário ou pro-labore	0	150.000	0	150.000
Bônus	0	20.000	0	20.000
Baseada em Ações	0	0	0	0
	0	170.000	0	170.000

Remuneração total por órgão				
Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2025 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	3,00	0,00	7,00
Nº de membros remunerados	0,00	1,00	0,00	1,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	R\$ 0,00	R\$ 150.000,00	R\$ 0,00	R\$ 150.000,00
Benefícios direto e indireto	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Participações em comitês	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Descrição de outras remunerações fixas	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Remuneração variável				
Bônus	R\$ 0,00	R\$ 20.000,00	R\$ 0,00	R\$ 20.000,00
Participação de resultados	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Descrição de outras remunerações variáveis	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Pós-emprego	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Cessação do cargo	R\$ -	R\$ -	N/A	R\$ -
Baseada em ações (incluindo opções)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00
Observação	Os números de membros de cada Órgão foram apurados da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP	Os números de membros de cada Órgão foram apurados da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP	Os números de membros de cada Órgão foram apurados da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP	
Total da remuneração	R\$ -	R\$ 170.000,00	R\$ -	R\$ 170.000,00

Informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente.

Controladora:

Parte	Saldo	Tipo	Natureza
Riacho Banco Empreend. Imobiliários Ltda.	R\$ 159.317,24	A receber	Dividendos / redução de capital
Agua Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 1.390.746,52	A receber	Dividendos / redução de capital
Viçosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 6.144.175,51	A receber	Dividendos / redução de capital
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 13.255.908,84	A receber	Dividendos / redução de capital
Sao Tome Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 232.945,37	A receber	Dividendos / redução de capital
Japaraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 2.886.197,00	A receber	Dividendos / redução de capital
SCP Seletto	R\$ 2.994.341,04	A receber	Dividendos / redução de capital
SCP Rio do Sul Barra	R\$ 0,11	A receber	Dividendos / redução de capital
Itatiaia Participacoes Ltda	R\$ 1.238.803,00	A receber	Dividendos / redução de capital
Reembolso Prospecção de Novos Negócios	R\$ 6.599,90	A receber	Dividendos / redução de capital
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 2.015.725,64	A receber	Aportes
Direcional Santo Antônio Empreend. Imobiliários	R\$ 2.657.224,26	A receber	Aportes
Viçosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 1.362.000,00	A receber	Aportes
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 6.495.227,20	A receber	Aportes
Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 1.504.454,60	A receber	Aportes
Manauara VII Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	R\$ 1.474.341,16	A receber	Aportes
Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 657.561,74	A receber	Aportes
Frutal Empreendimentos imobiliários Ltda	R\$ 4.508.879,16	A receber	Aportes
RV Corretora de Imóveis Ltda	R\$ 15.894,08	A receber	Aportes
Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 1.000,00	A receber	Aportes
Lucio Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 4.923.415,04	A receber	Aportes
Nova Brasília Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 155.067,80	A receber	Aportes
Sao Tome Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 1.488.044,20	A receber	Aportes
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 14.142.468,75	A receber	Aportes
Arcos Empreendimentos SPE Ltda	R\$ 490.865,30	A receber	Aportes
Agua Boa Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 654.863,87	A receber	Aportes
Bandeira do Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 758.709,61	A receber	Aportes
Lucio Cascais Empreendimento Imobiliários SPE Ltda	R\$ 0,41	A receber	Aportes
Vargem Alta Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 844.789,31	A receber	Aportes
Urai Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 65.773,62	A receber	Aportes
Sao Roque Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 390.713,00	A receber	Aportes
Itarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 14.739.789,94	A receber	Aportes
Aracruz Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 573,42	A receber	Aportes
Caruaru Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 2.330,17	A receber	Aportes
Galvao Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 8.786.681,35	A receber	Aportes
Irani Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 75.373,63	A receber	Aportes
Morro Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 80.153,04	A receber	Aportes
Vitorino Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 779.871,63	A receber	Aportes
Novo Jardim Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 883.678,71	A receber	Aportes
Petrolândia Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 625,52	A receber	Aportes
Lages Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 1.420.005,23	A receber	Aportes
Dom Silverio Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 1.393.470,33	A receber	Aportes
Nova Era Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 261.504,60	A receber	Aportes
Lucio Evora Empreendimento Imobiliários SPE Ltda	R\$ 9.756.419,35	A receber	Aportes
SCP Seletto	R\$ 14.707.485,11	A receber	Aportes
RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	R\$ 2.469.545,79	A receber	Aportes
Pedroni Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 1.821,21	A receber	Aportes
SCP Riva Barra	R\$ 31.867.727,15	A receber	Aportes
Lucio Fatima Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	R\$ 51,09	A receber	Aportes
Diorama Empreendimento Imobiliário Ltda	R\$ 1.676.345,03	A receber	Aportes
Jau Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 277.128,39	A receber	Aportes



Parte	Saldo	Tipo	Natureza
Mesquita Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 13.288.069,70	A receber	Aportes
Itajai Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 118.788,39	A receber	Aportes
Berizal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 2.630.507,37	A receber	Aportes
Apiai Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 429.185,35	A receber	Aportes
Duratina Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 6.151.446,61	A receber	Aportes
Agudos Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 1.483.842,73	A receber	Aportes
Providencia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 203.743,50	A receber	Aportes
Rondon Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 700,02	A receber	Aportes
Cruzeiro do Sul Empreendimentos Imobiliarios	R\$ 109.847,87	A receber	Aportes
QRTZ 26 Incorporacoes de Moveis SPE Ltda	R\$ 37.000,00	A receber	Aportes
Dutra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 186.697,29	A receber	Aportes
Horto Florestal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 200.814,87	A receber	Aportes
Nova Begonia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 2.222.066,09	A receber	Aportes
Anturio Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 2.194.072,82	A receber	Aportes
Jardim Montanhas Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 468.891,59	A receber	Aportes
Grajau Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 26.221,99	A receber	Aportes
Violeta Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 316.084,22	A receber	Aportes
Timbo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 102,00	A receber	Aportes
Jau Empreendimentos Imobiliarios Ltda - SCP	R\$ 42.371,63	A receber	Aportes
Portel Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 1.166.985,22	A receber	Aportes
Cascavel Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 3.469.679,64	A receber	Aportes
Flora Rica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 1.025.792,53	A receber	Aportes
Bora Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 82.934,15	A receber	Aportes
Arandu Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 3.932.490,22	A receber	Aportes
Bauru Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 269.057,66	A receber	Aportes
Areias Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 3.686.996,11	A receber	Aportes
Alvares Florence Empreendimentos Imobiliario	R\$ 222.828,44	A receber	Aportes
Birigui Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 102,00	A receber	Aportes
Borebi Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 71.344,63	A receber	Aportes
Cambe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 330.354,08	A receber	Aportes
Ipee Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 51.743,93	A receber	Aportes
SCP Rio do Sul Barra	R\$ 9.423.766,69	A receber	Aportes
Itatiaia Participacoes Ltda	R\$ 2.221.429,55	A receber	Aportes
Palmital Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 109,82	A receber	Aportes
Arapoema Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 574.996,86	A receber	Aportes
Barras Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 1.994,13	A receber	Aportes
Jaceguai Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 159,00	A receber	Aportes
Ituiutaba Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 261,00	A receber	Aportes
Vitoria da Conquista Empreendimentos Imob. Ltda	R\$ 102,00	A receber	Aportes
Vila da Luz Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 45.957,21	A receber	Aportes
Jardim Felicidade Empreendimentos Imobiliarios Ltd	R\$ 102,00	A receber	Aportes
Novo Campo Empreendimentos Ltda	R\$ 161.211,59	A receber	Aportes
Narciso Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 102,00	A receber	Aportes
Isolda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 102,00	A receber	Aportes
Jardim Bromelias Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 102,00	A receber	Aportes
Fitonia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 102,00	A receber	Aportes
Parque do Carmo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 102,00	A receber	Aportes
Nova Savassi Empreendimentos Imobiliarios Ltda	R\$ 102,00	A receber	Aportes
Jardim das Orquideas Empreendimentos Imobiliarios	R\$ 102,00	A receber	Aportes
BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda	R\$ 200.000,00	A pagar	Dividendos / redução de capital
Reembolso - Comissões	R\$ 3.564.224,39	A pagar	Notas de débito
Assistência Técnicas De Obras	R\$ 7.167,66	A pagar	Notas de débito

Parte	Saldo	Tipo	Natureza
Agua Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 27.453.993,35	A pagar	Aportes
Altos Pílares	R\$ 4.693.114,85	A pagar	Aportes
Maíra Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 2.867.202,69	A pagar	Aportes
Guadalupe Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 1.279.321,91	A pagar	Aportes
Lajeado Empreendimentos imobiliários Ltda	R\$ 5.564.243,05	A pagar	Aportes
Passos Empreendimentos imobiliários Ltda	R\$ 149.057,12	A pagar	Aportes
Direcional SP I Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 1.344.089,49	A pagar	Aportes
RV Corretora de Imóveis Ltda	R\$ 1.103.751,43	A pagar	Aportes
RV Corretora de Imóveis Ltda	R\$ 306.677,80	A pagar	Aportes
RV Corretora de Imóveis Ltda	R\$ 201.138,89	A pagar	Aportes
Campo Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 3.396.359,23	A pagar	Aportes
Japaraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 3.413.373,29	A pagar	Aportes
Agua Comprida Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 626.719,10	A pagar	Aportes
Olaria Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 8.755.398,31	A pagar	Aportes
BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda	R\$ 12.561.675,74	A pagar	Aportes
SCP Seletto	R\$ 1.544.806,38	A pagar	Aportes
Timon Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 2.788.933,80	A pagar	Aportes
Cotia Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 3.070.068,75	A pagar	Aportes

Consolidado:

DS_Plano_Contas	Saldo	Tipo	Natureza
Direcional Engenharia S.A.	R\$ 297,55	A receber	Dividendos / redução de capital
Alto Buritis Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 0,13	A receber	Dividendos / redução de capital
Direcional Participações Ltda.	R\$ 1.391,38	A receber	Dividendos / redução de capital
SBL Venda e Locação de Imóveis Ltda	R\$ 1,00	A receber	Dividendos / redução de capital
Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 1.504.454,60	A receber	Aportes
Lucio Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 4.923.415,04	A receber	Aportes
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 14.142.468,75	A receber	Aportes
Lucio Cascais Empreendimento Imobiliários SPE Ltda	R\$ 0,41	A receber	Aportes
Lucio Evora Empreendimento Imobiliários SPE Ltda	R\$ 9.756.419,35	A receber	Aportes
RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	R\$ 2.469.545,79	A receber	Aportes
Lucio Fatima Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	R\$ 51,09	A receber	Aportes
Grajau Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 26.221,99	A receber	Aportes
Japaraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 0,19	A pagar	Dividendos / redução de capital
Reembolso - Juros da Dívida	R\$ 1.003.447,65	A pagar	Notas de débito
Reembolso - Mão de Obra Engenheiros	R\$ 403.609,09	A pagar	Notas de débito
Reembolso - Galpão de Formas	R\$ 1.233.365,60	A pagar	Notas de débito
Reembolso - Comissões	R\$ 5.501.091,60	A pagar	Notas de débito
Formas de Alumínio	R\$ 4.868.444,89	A pagar	Notas de débito
Assistência Técnicas De Obras	R\$ 109.538,99	A pagar	Notas de débito
Direcional Participações Ltda.	R\$ 10.062,13	A pagar	Dividendos / redução de capital
Seven Engenharia Ltda.	R\$ 0,05	A pagar	Dividendos / redução de capital
Alaforte Empreendimentos E Participações Ltda	R\$ 8.247.117,90	A pagar	Dividendos / redução de capital
Ager Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	R\$ 507.387,41	A pagar	Dividendos / redução de capital
Companhia De Expedientes Corporativos - CEC	R\$ 1.113.754,70	A pagar	Dividendos / redução de capital
SBL Venda e Locação de Imóveis Ltda	R\$ 9.111.449,00	A pagar	Dividendos / redução de capital
Acro Desenvolvimento Imobiliário S.A	R\$ 157.609,80	A pagar	Aportes
CCISA57 INCORPORADORA LTDA	R\$ 1.753.671,04	A pagar	Aportes

Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: a) capital emitido, separado por classe e espécie; b) capital subscrito, separado por classe e espécie; c) capital integralizado, separado por classe e espécie; d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; e) capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; e f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão.

Capital Social Emitido	% Capital Social Subscrito	% Capital Social Integralizado	Prazo para integralização do Capital Social não Integralizado	Classe/Espécie	Capital Autorizado	Títulos Conversíveis
R\$ 318.765.010,00	100%	100%	N/A	Ordinária	N/A	N/A

Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, incluindo:

- a) identificação do valor mobiliário: não há
- b) quantidade: não há
- c) valor nominal global: R\$ não há
- d) data de emissão: não há
- e) saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social: R\$ não há
- f) restrições à circulação: não há
- g) convertibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor, informando: (i) condições; e (ii) efeitos sobre o capital social: não há
- h) possibilidade de resgate, indicando: (i) hipóteses de resgate; e (ii) fórmula de cálculo do valor de resgate: não há
- i) quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável:
 - (i.1) vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado: não há;
 - (i.2) juros: não há;
 - (i.3) garantia e, se real, descrição do bem objeto: não há;
 - (i.4) na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado: não há;
 - (i.5) eventuais restrições impostas ao emissor em relação: não há;
 - (a) à distribuição de dividendos: não há;
 - (b) à alienação de determinados ativos: não há;
 - (c) à contratação de novas dívidas: não há;
 - (d) à emissão de novos valores mobiliários: não há;
 - (e) à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas: não há; e
 - (i.6) o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato: não há.
- j) condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários: não há
- k) outras características relevantes: não há



(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

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Assuntos", e então em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar "*Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

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

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

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

Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada no seguinte endereço:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Assuntos", e então em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar "*Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", clicar em "Continuar" 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 pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Administradora	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon CEP 22440-032 Rio de Janeiro, RJ Telefone: (11) 97220-1906 E-mails: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br e juridicofundos@xpi.com.br
Gestora	RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA. Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia CEP 04552-040 São Paulo, SP Telefone: (11) 4420-4800 E-mail: jurídico@rizaasset.com

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

Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares CEP 04543-907 São Paulo, SP Telefone: (11) 3027-2237
Assessor Jurídico do Coordenador Líder	i2A Advogados Rua Butantã, nº 336, 4º andar CEP 05424-000, São Paulo, SP Telefone: (11) 5102-5400
Assessor Jurídico da Gestora	Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados Rua José Gonçalves de Oliveira, nº 116, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 01453-050 São Paulo, SP Telefone: (11) 3150-7000
Custodiante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201 CEP 22640-102 Rio de Janeiro, RJ Telefone: (21) 3514-0000
Escriturador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201 CEP 22640-102 Rio de Janeiro, RJ Telefone: (21) 3514-0000

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

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

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

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

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 19 de março de 2025 sob o nº 0325039.

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 por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, 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)





16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Base Legal

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

Prazo de duração do Fundo

O prazo de duração do Fundo será determinado 7 (sete) anos, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas ("Prazo de Duração").

Política de divulgação de informações

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

Público-alvo do Fundo

Investidores Qualificados.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de ações emitidas pela **RIVA INCORPORADORA S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, bairro Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.457.942/0001-45, nos termos do art. 40, inciso "iii" do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos Alvo").

Para fins de cumprimento do disposto acima, os Ativos Alvo deverão representar, no mínimo, 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido da Classe.

A Classe adquirirá Ativos Alvo que poderão investir em ativos imobiliários localizados em todo território nacional.

A Classe não 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 Alvo 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.

A Classe buscará aplicar seus recursos em ativos relacionados aos segmentos de incorporação imobiliária.

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

Taxa Máxima Global

A Classe está sujeita à Taxa Máxima Global de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe.

A Taxa Máxima Global corresponde ao somatório da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa Máxima de Distribuição devidas, respectivamente, à Administradora, à Gestora e aos distribuidores contratados. **Em linha com o Ofício Circular n/ 6/2024/CVM/SIN, os valores e demais condições aplicáveis às referidas remunerações podem ser consultados, de forma individualizada e detalhada, por meio de sumário específico disponibilizado no seguinte link: <https://rizaasset.com/transparencia-informacional>.**

Independentemente dos percentuais da Taxa de Administração detalhados no sumário acima mencionado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), acrescido de um valor fixo mensal de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos mil reais), pelas atividades de escrituração das Cotas, atualizados anualmente pela variação do IPCA, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção e do respectivo sumário não alcance tal valor.

A título de estruturação e implementação da Classe, esta pagará à Administradora uma taxa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga uma única vez, à vista, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Taxa Máxima de Custódia

Taxa Máxima de Custódia mensal de até 0,06% a.a. (seis centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, com remuneração mínima mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) a qual está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título desta Taxa Máxima de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.

Taxa de Performance

20% do que exceder o benchmark.

Benchmark: correção monetária medida pelo IPCA acrescida de 10,0% (dez por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis.

Em virtude de ajuste comercial celebrado entre a Gestora e os distribuidores contratados, a Classe pagará a tais distribuidores, conjuntamente e **adicionalmente à Taxa Máxima de Distribuição abaixo indicada**, montante equivalente a um percentual incidente sobre a Taxa de Performance acima indicada. Assim, o valor total recebido pelos distribuidores contratados em virtude dos serviços prestados ao Fundo corresponderá ao somatório entre (i) a Taxa Máxima de Distribuição e (ii) o percentual da Taxa de Performance acima indicado, sendo certo que os valores indicados no item “(ii)” acima não gerarão qualquer custo adicional ao Fundo, à Classe e aos Cotistas, sendo extraídos diretamente da Taxa de Performance apurada pela Classe.

Os valores e demais condições aplicáveis à referida remuneração adicional devida aos distribuidores contratados pelo Fundo podem ser consultados, de forma individualizada e detalhada, por meio de sumário específico disponibilizado no site da Gestora.

Adicionalmente, os investidores também poderão consultar, no site da Gestora, uma simulação de cenários de rentabilidade com o detalhamento dos valores adicionais a serem pagos aos distribuidores a depender da rentabilidade auferida pela Classe e, por conseguinte, da respectiva Taxa de Performance devida à Gestora.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão devidas taxas de ingresso ou saída no âmbito do Fundo.

Política de amortização e de distribuição de resultados

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, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/13 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, sempre no 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 item II acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados nas contas de depósito mantidas pelo Custodiante no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração do rendimento.

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.

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

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 exceto conforme previsto no quadro de "Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo", item A-Prestadores de Serviço, "Gestora" do Regulamento do Fundo;
- (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) a alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (x) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, permitida a reeleição, 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;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre a classe de Cotas e a Administradora, a Gestora ou o consultor especializado;
- (xii) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão, exceto conforme previsto no item VI do Regulamento, conforme regulamentação aplicável; e
- (xiii) 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.

As Assembleias de Cotistas serão convocadas com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data de sua realização.

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.

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

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.

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.

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), (x), (xii) e (xiii) 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.

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.

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.

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.

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.

A vedação prevista acima 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.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas; (ii) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iii) de eventual redução da Taxa Global, Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da taxa de performance, se houver. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos 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

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora: (<https://rizaasset.com/compliance>).

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.

Fonte: Administradora.

Perfil da Gestora

As atividades da Gestora se iniciaram em 16 de junho de 2010, sob a denominação de Invest Capital Gestão de Investimentos Ltda., sendo autorizada em 20 de dezembro de 2010 a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 11.461.

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

A Gestora poderá ser substituída por **RIZA REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 57.812.441/0001-05, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, que pertence ao seu grupo econômico, independentemente de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que (i) observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, e (ii) o novo gestor assuma todas as responsabilidades e obrigações da gestão do Fundo e da Classe, conforme previsto neste Regulamento.

Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

"IOF/Títulos" significa o Imposto sobre Operações 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 do Fundo, 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 do Fundo 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. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo 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 do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das cotas do Fundo em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (*e.g.* a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

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

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

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

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

C) Outras considerações

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

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

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas 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.



RIZA

ANEXOS

ANEXO I	ATO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO II	INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E REGULAMENTO
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

ATO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE
CONSTITUIÇÃO DO RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A., sociedade anônima, com sede na Rua Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada a prestar serviços de administração de carteira de valores mobiliários na modalidade administração fiduciária por meio do ato declaratório da CVM nº 10.460, de 26/06/2009, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, em conjunto com **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.209.584/0001-99, autorizada a prestar serviços de administração de carteira de valores mobiliários na modalidade gestão de recursos por meio do ato declaratório CVM nº 11.461, de 20/12/2010, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora" e quando em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), nos termos do Acordo Operacional firmado entre os Prestadores de Serviço Essenciais, **RESOLVEM:**

- (i) Constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e do Anexo Normativo III da Resolução da CVM 175, denominado **RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, bem como sua classe única de cotas, sob a forma de condomínio fechado, do tipo multiestratégia, denominada **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (respectivamente, "Fundo" e "Classe Única");
- (ii) Aprovar a contratação da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada ao exercício profissional de custódia de valores mobiliários, através do Ato Declaratório CVM nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, para prestar os serviços de custódia e tesouraria ao Fundo;
- (iii) Aprovar a contratação da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, devidamente autorizada ao exercício profissional de escrituração de

cotas de fundos de investimento através do Ato Declaratório CVM nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, para prestar os serviços de escrituração das cotas do Fundo;

- (iv) Designar o Sr. **Lizandro Sommer Arnoni**, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade nº 23.855.140-4 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº 279.902.288-07, endereço eletrônico: lizandro.arnoni@xpi.com.br como diretor do Administrador responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora;
- (v) Designar o Sr. **Carlos Augusto Sepulveda da Costa Junior**, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade RG de nº 20.249.866-3 (SSP/RJ), e inscrito no CPF sob o nº 113.539.627-25, com endereço eletrônico: carlos.sepulveda@rizaasset.com como diretor do Gestor responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, no âmbito das atribuições da Gestora;
- (vi) Aprovar o regulamento do Fundo, que segue consolidado na forma de anexo ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta ("Regulamento"), o qual inclui o Anexo da Classe Única de cotas do Fundo; e
- (vii) Aprovar a primeira emissão de cotas, divididas em duas subclasses, quais sejam a Subclasse A ("Cotas Subclasse A") e da Subclasse B do Fundo ("Cotas Subclasse B") e, em conjunto com as Cotas Subclasse A, as "Cotas", nos termos do suplemento na forma constante no Anexo II a este ato ("Primeira Emissão"), que será realizada por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta") e terá as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo, no Suplemento e nos documentos da Oferta:
 - (a) Montante Inicial da Oferta: a Oferta consistirá na distribuição pública de Cotas da Primeira Emissão no valor de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas ("Montante Inicial da Oferta"), em sistema de vasos comunicantes, observado que **(i)** o montante inicial total das Cotas Subclasse A poderá ser de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais); e **(ii)** o montante

inicial total das Cotas Subclasse B poderá ser de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais); sendo certo que a alocação entre as Cotas Subclasse A e as Cotas Subclasse B será definida no procedimento de alocação, respeitado sempre o limite do Montante Inicial da Oferta, considerando a subscrição e integralização das Cotas pelo Preço de Emissão (conforme definido abaixo), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(1)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(2)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

- (b) Preço de emissão: R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota ("Preço de Emissão").
- (c) Lote adicional: Poderá ser emitido um lote adicional de Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta, correspondente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), equivalente a 75.000 (setenta e cinco mil) Cotas.
- (d) Distribuição parcial: será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo da Oferta no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas, totalizando R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá encerrar a Oferta, e as Cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o Prazo de Distribuição, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da Primeira Emissão, a Oferta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado.
- (e) Público-alvo: Investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (respectivamente "Resolução CVM 30" e "Investidores"), sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, em conformidade com o artigo 7º da Resolução CVM 160.

- (f) Investimento Mínimo: A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor: (i) no contexto da Oferta das Cotas da Subclasse A será de 25 (vinte e cinco) Cotas da Subclasse A, correspondente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor das Cotas A"); e (ii) no contexto da Oferta das Cotas da Subclasse B será de 500 (quinhentas) Cotas da Subclasse B, correspondente a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor das Cotas B" e, quando referido em conjunto com o Investimento Mínimo por Investidor das Cotas A, o "Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à 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.
- (g) Prazos: A subscrição das Cotas, objeto da Primeira Emissão, deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160.
- (h) Aprovar a contratação dos prestadores de serviços necessários à realização da Primeira Emissão e da Oferta, que incluem, mas não se limitam, as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para a realização da Oferta, em especial a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), para realizar a distribuição pública das Cotas nos termos do contrato de distribuição a ser celebrado no âmbito da Oferta; e
- (i) Tomar todas as medidas necessárias e/ou firmar todos os documentos pertinentes: (a) à concretização da Primeira Emissão e da Oferta, e (b) à operacionalização do Fundo.

Os termos deste instrumento, iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos, deverão ter o significado a eles atribuídos no Regulamento.

Em atenção ao Art.10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo e o Anexo da Classe estão plenamente aderentes à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável, que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela Comissão de Valores Mobiliários quando de seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM. Considerando a única Classe de Cotas, à Classe será atribuído o CNPJ do Fundo.

Este instrumento pode ser formalizado por meio de assinatura eletrônica, utilizando-se o sistema de certificação oferecido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), em conformidade com a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado digitalmente, em via única.

São Paulo, 19 de março de 2025.

XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.

Administradora

Por: 
Nome: Marcos Wanderley Pereira
Cargo: Procurador


Nome: Naiara Cassiana da Silva
Cargo: Procurador

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora

Por: 
Nome: Giancarlo D'Elia Denapoli
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E REGULAMENTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DOS PRESTADORES DE
SERVIÇOS ESSENCIAIS DO RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo")
CNPJ/MF 59.987.139/0001-13**

Pelo presente instrumento particular ("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 CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo ("Administrador"), e a **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.209.584/0001-99, autorizada a prestar serviços de administração de carteira de valores mobiliários na modalidade gestão de recursos por meio do ato declaratório CVM nº 11.461, de 20/12/2010, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestor"), resolvem:

(i) Alterar os itens V e VI, do capítulo B, o item III, do capítulo C, ambos os itens constantes do Anexo I do Regulamento, bem como a inclusão do item VIII, do capítulo B, do Anexo I do Regulamento, para fins de cumprimento de requerimentos da B3, que passam a vigorar com a seguinte redação:

"Capítulo B - Cotas

V. *No caso de novas emissões de Cotas do Fundo, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, caso assim permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais do Escriturador. Caberá à deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas ou à Administradora, no instrumento de deliberação da Administradora, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, (a) fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador e (b) definir se será conferido, no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o direito de subscrever as Cotas não subscritas ("Direito de Subscrição de Sobras"). Os procedimentos para exercício do Direito de Subscrição das Sobras, quando aplicável, serão realizados exclusivamente junto ao Escriturador, observados os procedimentos operacionais do Escriturador.*

VI. *Todas as Cotas de uma mesma subclasse garantem aos seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso*

aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, desde que operacionalmente viável e observados os prazos e procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas da respectiva subclasse já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Capítulo C – Distribuição de Rendimentos

VIII. Se houver a 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 do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

III. Farão jus aos rendimentos de que trata o item II: (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 pelo Escriturador.”

(ii) em vista das alterações acima, consolidar o inteiro teor do Regulamento, de forma que a sua versão consolidada passará a vigorar substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I deste instrumento.

Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

São Paulo, 26 de março de 2025.

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

Administrador

DocuSigned by
Marcos Wanderley Pereira
Assinado por: MARCOS WANDERLEY PEREIRA 0142563783
CPF: 0142563783
Datahora da Assinatura: 3/26/2025 14:46:06 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v3
ICP-Brasil
579237807E30488...

Por: _____
Nome: Marcos Wanderley Pereira
Cargo: Procurador

DocuSigned by
Naiara Cassiana Da Silva
Assinado por: NAIARA CASSIANA DA SILVA 02051931998
CPF: 02051931998
Datahora da Assinatura: 3/26/2025 16:16:40 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A3
C: BR
Emissor: AC SympulseID Multisig
ICP-Brasil
600111E5D0C024F4...

Nome: Naiara Cassiana Da Silva
Cargo: Procuradora

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestor

DocuSigned by:
Giancarlo D'Elia Denapoli
Signed By: GIANCARLO D'ELIA DENAPOLI 2302708845
CPF: 2302708845
Signing Time: 3/26/2023 14:59:54 PM BRT
O: RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA
C: BR
Serial: AC 57999999 999999
ICP-Brasil

Por:

Nome: Giancarlo D'Elia Denapoli

Cargo: Diretor

ANEXO I
REGULAMENTO DO RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

REGULAMENTO DO

RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

SUMÁRIO

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO	2
A. PRESTADORES DE SERVIÇO	2
B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	3
C. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS	7
D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	7
E. ENCARGOS DO FUNDO	7
F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS	9
G. FATORES DE RISCO GERAIS	11
H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL	12
I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	13
ANEXO I	14
A. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	14
B. COTAS	15
C. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	17
D. TAXAS E OUTROS ENCARGOS	17
E. REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO	21
F. APLICAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE	21
G. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS	22
I. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DA CLASSE	22
J. LIQUIDAÇÃO E ENCERRAMENTO	24
K. COMUNICAÇÕES	25
L. FATORES DE RISCO DA CLASSE	25

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO		
Prazo de Duração: 7 (sete) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro
A. PRESTADORES DE SERVIÇO		
Prestadores de Serviço Essenciais		
Gestora	Administradora	
RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA. Ato Declaratório: 11.461, de 20 de dezembro de 2010 CNPJ: 12.209.584/0001-99 O Gestor poderá ser substituído por RIZA REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. , devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.812.441/0001-05, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, cujo contrato social encontra-se devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE nº 35265279771, que pertence ao seu grupo econômico, independentemente de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que (i) observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, e (ii) o novo gestor assuma todas as responsabilidades e obrigações da gestão do Fundo e da Classe, conforme previsto neste Regulamento.	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. Ato Declaratório: 10.460, de 26 de junho de 2009 CNPJ: 02.332.886/0001-04	
Outros		
Custodiante	Escriturador	
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A Ato Declaratório: 11.484 de 27 de dezembro de 2010	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A Ato Declaratório: 11.485 de 27 de dezembro de 2010	

CNPJ: 36.113.876/0001-91	CNPJ: 36.113.876/0001-91
B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	
I. A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços responderão perante a CVM, os titulares das cotas do Fundo ("<u>Cotas</u>"), devidamente inscritos no registro de cotistas do Fundo ("<u>Cotistas</u>") e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever da Administradora e da Gestora (em conjunto, os "<u>Prestadores de Serviços Essenciais</u>") de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("<u>Resolução CVM 175</u>"). 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-Alvo 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-Alvo (exceto Imóveis), competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos-Alvo (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 de Liquidez, 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-Alvo 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-Alvo 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-Alvo 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-Alvo 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 Global será calculada de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

III. A Taxa Global não inclui 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 e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, conforme aplicável;
- (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 incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, inclusive aquelas relacionadas à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

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, exceto conforme previsto no quadro de “Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo”, item A-Prestadores de Serviço, “Gestora”;

(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) a alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação;

- (ix)

apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (x)

eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, permitida a reeleição, 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;
- (xi)

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

alteração de qualquer matéria relacionada à taxa global, taxa de administração e à taxa de gestão, exceto conforme previsto no item VI abaixo, conforme regulamentação aplicável; e
- (xiii)

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.
- II. Convocação:

As Assembleias de Cotistas serão convocadas com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data de sua realização.
- 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, exceto pelo disposto nos itens abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.
- IV.2.

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.3.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (ix), (xi), (xii) e (xiii) 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. 4.** A deliberação exclusivamente relativa à matéria prevista no subitem (viii) do item I (Competência Privativa) acima depende da aprovação que represente, no mínimo, a maioria das Cotas emitidas.
- 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.
- VI.** O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas; (ii) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iii) de eventual redução da Taxa Global, Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da taxa de performance, se houver. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

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.
- VII. 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 balcão organizado.
- 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.

V. 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 Serviço de Atendimento ao Cotista: *0800-77-20202 / Ouvidoria: 0800-722-3730*

II. Foro para solução de conflitos

Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

III. Política de voto da Gestora

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora.

IV. Anexos e Apêndices

O Anexo I deste Regulamento, bem como os respectivos Apêndice A e Apêndice B, constituirão parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe e subclasse 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 Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe")		
Público-alvo: Investidor Qualificado	Condomínio: Fechado	Prazo: 7 (sete) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	Classe: Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro

A. Objeto da Classe e Política de Investimento

- I. Objetivo:** A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de ações emitidas pela **RIVA INCORPORADORA S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, bairro Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.457.942/0001-45, nos termos do art. 40, inciso "iii" do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos Alvo").
- II.** Para fins de cumprimento do disposto no item 1.1. acima, os Ativos Alvo deverão representar, no mínimo, 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido da Classe, devendo tal percentual ser atingido até o prazo de 1 (um) ano contado da data de encerramento da 1ª emissão.
- III.** A Classe não poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.
- IV.** A Classe adquirirá Ativos Alvo que poderão investir em ativos imobiliários localizados em todo território nacional.
- V.** A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo 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.
- VI.** A Classe buscará aplicar seus recursos em ativos relacionados aos segmentos de incorporação imobiliária.
- VII.** 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.

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

B. Cotas

- I.** A Classe será composta por Cotas divididas em 02 (duas) subclasses: (i) as Cotas da subclasse “A”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento (“Cotas A” e “Subclasse A”, respectivamente); e (ii) as Cotas da subclasse “B”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento (“Cotas B” e “Subclasse B”, respectivamente).
- I.1.** No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas, inicialmente, até 300.000 (trezentos mil) Cotas de série única, com valor de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, totalizando até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que tal quantidade inicial poderá corresponder a: (i) até 300.000 (trezentas mil) Cotas A, equivalentes ao montante de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), e (ii) até 300.000 (trezentas mil) Cotas B, equivalentes ao montante de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sendo que a definição da quantidade final de Cotas A e de Cotas B, respeitada a quantidade inicial da 1ª emissão de Cotas, será realizada no procedimento de alocação da oferta.
- I.2.** A Classe iniciará suas operações, desde que atingido o patrimônio mínimo inicial de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas, considerando o valor unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais).
- I.3.** As quantidades emitidas no âmbito da 1ª emissão poderão ser aumentadas em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.
- I.4.** As Cotas A da Subclasse A e as Cotas B da Subclasse B se diferenciam quanto ao comissionamento devido ao Coordenador Líder no âmbito da 1ª emissão de Cotas, nos termos do inciso III, do §5º do art. 5º da Resolução CVM 175. As características da primeira emissão de Cotas A e Cotas B estão descritas no Apêndice A e Apêndice B deste regulamento, respectivamente.
- I.5.** As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Gestor em nome da Classe.
- Cotas A
- II.** As Cotas A terão as características, vantagens, direitos e obrigações descritas no Apêndice A.
- Cotas B
- III.** As Cotas B terão as características, vantagens, direitos e obrigações descritas no Apêndice B.
- IV.** 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\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão 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, nos termos do item V abaixo.

IV.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação da Gestora, nos termos do item IV acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Gestora, conforme o caso), tendo por base: (a) o valor patrimonial das Cotas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e/ou, ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas.

IV.2. Sem prejuízo do disposto no item IV.1. 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 renúncia do exercício do direito de preferência, 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.

IV.2.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item IV.2 acima, o preço de emissão de novas Cotas e as demais condições para subscrição e integralização de tais Cotas também deverão ser deliberadas pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia de Cotistas.

IV.3. Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta, conforme aplicável.

V. No caso de novas emissões de Cotas do Fundo, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, caso assim permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais do Escriturador. Caberá à deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas ou à Administradora, no instrumento de deliberação da Administradora, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, (a) fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador e (b) definir se será conferido, no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o direito de subscrever as Cotas não subscritas ("Direito de Subscrição de Sobras"). Os procedimentos para exercício do Direito de Subscrição das Sobras, quando aplicável, serão realizados exclusivamente junto ao Escriturador, observados os procedimentos operacionais do Escriturador.

VI. Todas as Cotas de uma mesma subclasse garantem aos seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, desde que operacionalmente viável e observados os prazos e procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas da respectiva subclasse já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

VII. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, sem prejuízo das consequências tributárias descritas na seção G ("Tributação Aplicável") das Condições Gerais Aplicáveis

ao Fundo contidas no Regulamento. Nos termos da Lei n.º 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das Cotas que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

VIII. Se houver a 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 do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

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, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/13 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, sempre no 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: (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 pelo Escriturador.
- 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.

D. Taxas e outros Encargos

- I. Transparência Informacional.** Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, o presente Anexo informa a Taxa Global.
- II.** Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração da Classe entre os Prestadores de Serviço Essenciais e, se aplicável, o distribuidor das Cotas, desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato unilateral celebrado entre os Prestadores de Serviço Essenciais.
- III.** Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão **(i)** não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(a)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(b)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, que também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos e **(ii)** incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que não estão incluídos no item (i), observado que suas taxas de administração e taxa de gestão serão incorporadas nas taxas máximas da Classe.

Taxa Global

A Classe está sujeita à Taxa Máxima Global de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe.

*A Taxa Máxima Global corresponde ao somatório da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa Máxima de Distribuição devidas, respectivamente, à Administradora, à Gestora e aos distribuidores contratados. **Em linha com o Ofício Circular n/ 6/2024/CVM/SIN, os valores e demais condições aplicáveis às referidas remunerações podem ser consultados, de forma individualizada e detalhada, por meio de sumário específico disponibilizado no seguinte link: <https://rizaasset.com/transparencia-informacional>.**

Independentemente dos percentuais da Taxa de Administração detalhados no sumário acima mencionado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), acrescido de um valor fixo mensal de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos mil reais), pelas atividades de escrituração das Cotas, atualizados anualmente pela variação do IPCA, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção e do respectivo sumário não alcance tal valor.

A título de estruturação e implementação da Classe, esta pagará à Administradora uma taxa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga uma única vez, à vista, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Taxa Máxima de Custódia mensal de até 0,06% a.a. (seis centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, com remuneração mínima mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) a qual está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título desta Taxa Máxima de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Taxa de Performance
20% do que exceder o benchmark. Benchmark: correção monetária medida pelo IPCA acrescida de 10,0% (dez por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis. Em virtude de ajuste comercial celebrado entre a Gestora e os distribuidores contratados, a Classe pagará a tais distribuidores, conjuntamente e adicionalmente à Taxa Máxima de Distribuição abaixo indicada, montante equivalente a um percentual incidente sobre a Taxa de Performance acima indicada. Assim, o valor total recebido pelos distribuidores contratados em virtude dos serviços prestados ao Fundo corresponderá ao somatório entre (i) a Taxa Máxima de Distribuição e (ii) o percentual da Taxa de Performance acima indicado, sendo certo que os valores indicados no item “(ii)” acima não gerarão qualquer custo adicional ao Fundo, à Classe e aos Cotistas, sendo extraídos diretamente da Taxa de Performance apurada pela Classe. Os valores e demais condições aplicáveis à referida remuneração adicional devida aos distribuidores contratados pelo Fundo podem ser consultados, de forma individualizada e detalhada, por meio de sumário específico disponibilizado no site da Gestora. Adicionalmente, os investidores também poderão consultar, no site da Gestora, uma simulação de cenários de rentabilidade com o detalhamento dos valores adicionais a serem pagos aos distribuidores a depender da rentabilidade auferida pela Classe e, por conseguinte, da respectiva Taxa de Performance devida à Gestora.
I. Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa Global indicada <u>considera</u> as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe. II. As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento <u>não serão consideradas</u> 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.
FORMA DE CÁLCULO
I. A Taxa Global será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos neste anexo ao Regulamento. 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, <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 critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas</u>, como, por exemplo, o “Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX”; <u>ou</u>, 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 financeiro das Cotas.

IV. A Taxa de Performance será calculada a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga diretamente pelo Fundo à Gestora a partir do momento que a Taxa de Performance seja devida. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(V_{am}-1)-V_b]$$

$V_{am}-1$ = Pagamentos realizados aos cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de cotas (caso não tenha atingido performance, adiciona o(s) valor(es) pago(s) do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$V_a = \sum_{i=n}^{m-1} \text{Pagamentos totais realizados no mês } i * \text{Taxa de Correção } (i)$$

Onde:

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

V_b = somatório do valor total integralizado pelos investidores, descontados dos custos de Oferta, desde a primeira integralização de cotas até que V_a ultrapasse 100% do valor integralizado ajustado pela Taxa de correção. Após ultrapassado, $V_b = 0$.

Taxa de Correção = Variação do Benchmark IPCA + 10% a.a. 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.

IV.1. A Taxa de Performance não será devida até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado, descontado dos custos de Oferta, corrigido pela Taxa de Correção citada acima, por meio dos pagamentos realizados aos cotistas (V_a), sendo certo que após este momento, quaisquer montantes adicionais serão tratados da seguinte forma: (i) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas do Fundo; e (ii) 20% (vinte por cento) serão pagos ao GESTOR a título de Taxa de Performance, sendo calculada individualmente em relação às Cotas A e às Cotas B.

IV.2. Para os fins do cálculo de atualização do V_b e V_a : (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da Classe, será considerada realizada na data em que cada integralização foi efetuada; e b) cada pagamento será considerado, para fins de cálculo da Taxa de Performance, na data em que for realizada a distribuição, realizado ex performance.

IV.3. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão

de cotas, respeitando o item (a) do artigo IV.2 acima; (b) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

IV.4. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

IV.5. A taxa de correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo.

V. A Classe não possui taxa de ingresso.

VI. 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 IPCA verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização.

VII. A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global.

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. 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.

I.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, da adequação do investidor à condição de investidor qualificado, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

II. Intervalo para atualização do valor da Cota: Diariamente.

F. Integralizações, Aplicação, Amortização e Resgate

I. A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

II. Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá (a) formalizar o documento de aceitação da oferta; e (b) assinar o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

III. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta.

IV. 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.

IV.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.

V. 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, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

IV. Contratação de Empréstimos: A Gestora está autorizada a contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe para garantir a continuidade de suas operações.

V. Regras para Utilização de Bens e Direitos na Integralização de Cotas.

V.1. Não será admitida a utilização de bens, ativos financeiros e direitos na integralização de Cotas.

VI. Regras para Utilização de Ativos Financeiros na Amortização e Resgate de Cotas: É admitida a utilização de bens, direitos e ativos financeiros no pagamento da amortização e/ou resgate de Cotas, observada a legislação, obrigações fiscais e a regulamentação em vigor para tal finalidade e, ainda, observados os seguintes critérios: **(i)** os ativos financeiros utilizados devem ser previamente aprovados pela Gestora e compatíveis com a Política de Investimento da Classe; e **(ii)** o resgate das Cotas seja realizado mediante o recebimento, pelo Cotista, de ativos financeiros integrantes da carteira de titularidade da Classe, em valor correspondente ao resgatado, pelo preço de mercado na data da conversão das Cotas.

G. Responsabilidade dos Cotistas

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

H. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

22 de 30

Av. Ataulfo de Paiva nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

I. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de Cotas do Fundo; (ii) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em mercado de balcão; (iii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; (iv) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; e (v) condenação do Fundo de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

II. Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável. O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez da Classe, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável ("Patrimônio Líquido").

II.1. Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do patrimônio líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM 175; e **(b)** convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

II.2. Se, após a adoção das medidas previstas no item "I" acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item "I.1." acima será facultativa.

II.3. Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

II.4. Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

II.5. Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

II.6. A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas

pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

II.7. Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

III. A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

IV. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante neste sentido.

V. Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

VI. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante, neste sentido; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175.

I. 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. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento ou ainda nas hipóteses específicas para cada subclasse previstas no respectivo Apêndice.

II.1. A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre: (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

II.2. Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

II.3. Conforme indicação da Gestora, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores

mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, fora do ambiente da B3; ou (iv) por outras formas que venham a ser definidas no âmbito de Assembleia de Cotistas.

- II.4.** Em qualquer caso, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3.
- II.5.** Será permitida a liquidação do Fundo ou das respectivas subclasses mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme legislação e regulamentação aplicáveis, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. A entrega dos ativos do Fundo para pagamento aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.
- II.6.** No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM 175, a Administradora (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.
- II.7.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.
- II.8.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 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.

J. 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: www.xpi.com.br.

K. Fatores de Risco da Classe



Categoria / Tipo:
FII

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.

Apêndice A	
Apêndice das Cotas da Subclasse A de Emissão da Classe Única do RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Subclasse A")	
Público-alvo: Investidores Qualificados	Prazo: 7 (sete) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas

A. Características, Vantagens e Restrições das Cotas A

I. As Cotas A terão as seguintes características específicas:

- (i)

Taxa de Distribuição da Primeira Emissão: Observados os termos e condições do ato que aprovar a primeira emissão das cotas da subclasse A, a taxa de distribuição referente à primeira emissão das cotas da Subclasse A será arcada pela subclasse A, conforme os valores previstos nos documentos da oferta.
- (ii)

Valor Patrimonial das Cotas A: O valor resultante da divisão (i) do valor do patrimônio líquido da Classe, proporcional ao número de Cotas A emitidas em relação ao total de Cotas emitidas pela Classe, deduzidas as despesas atribuídas exclusivamente a Subclasse A, pelo (ii) número de Cotas A emitidas;
- (iii)

Assembleia Especial de Cotistas: Os seguintes quóruns deverão ser observados pela Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse A ao deliberar as matérias abaixo:

Matéria	Quórum
(i) alterações deste Apêndice Subclasse A;	Maioria, no mínimo, dos Cotistas da Subclasse A

(iv)

B. Características da Primeira Emissão de Cotas A

I. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas A terá as características abaixo:

- (i)

No âmbito da primeira emissão de Cotas A, serão emitidas, inicialmente, até 300.000 (trezentas mil) Cotas A, com valor de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota A, totalizando, inicialmente, até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sendo certo que a alocação entre as Cotas A e as Cotas B será definida no procedimento de alocação da oferta, respeitado sempre o limite do montante inicial da primeira emissão de Cotas de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que referido montante poderá ser

aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

(ii) será admitida a distribuição parcial das Cotas da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão estabelecido na Seção B do Anexo I deste Regulamento. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

(iii) as Cotas A da primeira emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores qualificados, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

(iv) todas as Cotas A assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Apêndice B

Apêndice das Cotas da Subclasse B de Emissão da Classe Única do RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Subclasse B")

Público-alvo: Investidores Qualificados	Prazo: 7 (sete) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas
---	---

C. Características, Vantagens e Restrições das Cotas B

I. As Cotas B terão as seguintes características específicas:

- (i) Taxa de Distribuição da Primeira Emissão das Cotas B: Observados os termos e condições do ato que aprovar a primeira emissão das cotas da Subclasse B, a taxa de distribuição referente à primeira emissão das cotas da Subclasse B será arcada pelas Cotas B, conforme os valores previstos nos documentos da oferta.
- (ii) Valor Patrimonial das Cotas B: O valor resultante da divisão (i) do valor do patrimônio líquido da Classe, proporcional ao número de Cotas B emitidas em relação ao total de Cotas emitidas pela Classe, deduzidas as despesas atribuídas exclusivamente à Subclasse B, pelo (ii) número de Cotas B emitidas;
- (iii) Assembleia Especial de Cotistas: Os seguintes quóruns deverão ser observados pela Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse B ao deliberar as matérias abaixo:

Matéria	Quórum
(ii) alterações deste Apêndice Subclasse B;	Maioria, no mínimo, dos Cotistas da Subclasse B

D. Características da Primeira Emissão de Cotas B

- I. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas B terá as características abaixo:
- (v) No âmbito da primeira emissão de Cotas B, serão emitidas, inicialmente, até 300.000 (trezentas mil) Cotas B, com valor de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota B, totalizando, inicialmente, até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sendo certo que a alocação entre as Cotas A e as Cotas B será definida no procedimento de alocação da oferta, respeitado sempre o limite do montante inicial da primeira emissão de Cotas de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.



Categoria / Tipo:
FII

- (vi)** Será admitida a distribuição parcial das Cotas da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão estabelecido na Seção B do Anexo I deste Regulamento. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

(vii) As Cotas B da primeira emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores qualificados, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

(viii) todas as Cotas B assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Certificate Of Completion

Envelope Id: B63A2021-5950-46C1-92AC-C171D6C2B37A

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: Riza Viseu FII - IPA (Rerrat - Regulamento) v.26.03.2025.docx, Riza Vis...

Cliente - Caso: 13880/7

Source Envelope:

Document Pages: 34

Signatures: 3

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Laís Filadelfo

AutoNav: Enabled

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Envelopeld Stamping: Enabled

Itaim Bibi

Time Zone: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, SP 04534-004

LFiladelfo@machadomeyer.com.br

IP Address: 10.17.9.37

Record Tracking

Status: Original

Holder: Laís Filadelfo

Location: DocuSign

3/26/2025 4:36:48 PM

LFiladelfo@machadomeyer.com.br

Signer Events

Giancarlo D'Elia Denapoli

giancarlo.denapoli@rizaasset.com

Security Level: Email, Account Authentication (Optional), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SyngularID Multipla

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/26/2025 4:59:37 PM

ID: d771541a-a343-4ac7-993c-ebec750da511

Signature

DocuSigned by:

Giancarlo D'Elia Denapoli

204D944539F14BA...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 177.69.153.129

Timestamp

Sent: 3/26/2025 4:40:18 PM

Viewed: 3/26/2025 4:59:37 PM

Signed: 3/26/2025 4:59:59 PM

Marcos Wanderley Pereira

marcos.wanderley@xpi.com.br

Procurador

Security Level: Email, Account Authentication (Optional), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/26/2025 4:44:16 PM

ID: 61905fa9-1838-46dc-8308-2b7f4525fffa

DocuSigned by:

Marcos Wanderley Pereira

87F637967E30488...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 24.239.168.208

Sent: 3/26/2025 4:40:17 PM

Viewed: 3/26/2025 4:44:16 PM

Signed: 3/26/2025 4:46:11 PM

Naiara Cassiana da Silva

naiara.silva@xpi.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (Optional), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SyngularID Multipla

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/26/2025 5:59:12 PM

ID: 5d399d5e-3a15-4a2c-8bef-500fe1f5bfd6

DocuSigned by:

Naiara Cassiana da Silva

600111E5DC624F4...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 24.239.168.209

Sent: 3/26/2025 4:40:17 PM

Viewed: 3/26/2025 5:59:12 PM

Signed: 3/26/2025 6:18:44 PM

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/26/2025 4:40:18 PM
Certified Delivered	Security Checked	3/26/2025 5:59:12 PM
Signing Complete	Security Checked	3/26/2025 6:18:44 PM
Completed	Security Checked	3/26/2025 6:18:45 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira (“Estudo”) da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 1ª Emissão (“Oferta” ou “1ª Emissão”) do RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo” ou “FII” ou “FII Riza Viseu”) foi elaborado pela **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 68, 5º andar, inscrita no CNPJ sob nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 (“Gestora” ou “Riza”).

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

O objetivo deste Estudo é ratificar a política de investimento prevista no regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 1ª Emissão.

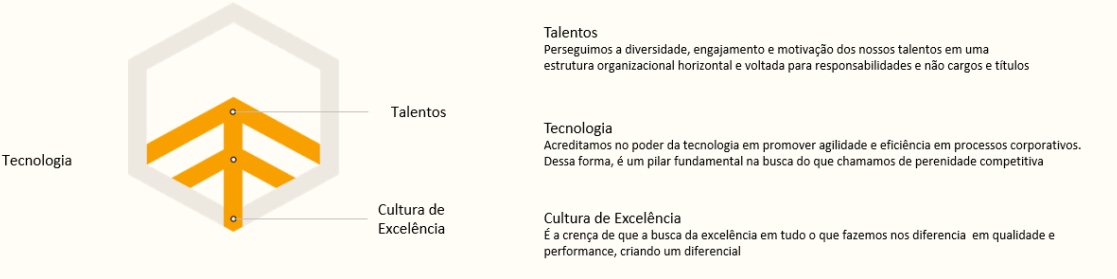
Riza Gestora de Recursos

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

Além disso, nossos 3 Pilares para atingir nosso propósito são: Tecnologia, Talentos e Cultura de Excelência.

Na Riza, acreditamos que nossas raízes são sustentadas por valores sólidos. Nossos Propósitos, Pilares e Princípios são a essência do que somos e do que buscamos alcançar.

Os três pilares que compõem a estrutura da Riza são Talentos, Tecnologia e Cultura de Excelência



Atualmente, a gestora possui uma Grade de Produtos diversificada, com R\$ 14,7 bilhões sob gestão distribuídos em 17 fundos e mais de 400 mil cotistas.



* Prazo de cotização em dias corridos | Fonte: Riza

Equipe

A Riza é uma empresa horizontal, com foco nas responsabilidades e não nos cargos, com especialização técnica e princípios de *ownership* e colaboração. Priorizamos uma estrutura matricial, fomentando a colaboração e a integração entre as equipes de gestão corporativa e gestão de portfólios. São 66 talentos, sendo 35 diretamente ligados a gestão.

Núcleos de Gestão



Daniel Lemos
CEO



Renato Jerusalmi
Renda Fixa e Renda Variável



Paulo Minicchia
Agronegócio e Direct Lending



Amadeu Borda
Allocation



Lucas Sá
Alocução e Carteiras



Giancarlo Danopolí
Real Estate



Alberto Zoffmann
Infraestrutura

+ 27 analistas

Núcleos Corporativos



Thiago Fontes
CFO e CIO



Carla Steinberg
Jurídico e Compliance



Rafael Brito
Distribuição, Captação e Parcerias
Marketing e Branding



Carlos Segnolveda
Controles e Risco

+ 23 analistas

Fonte: Riza

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

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

Os fundos combinam núcleos de gestão experientes com o uso de ferramentas consistentes de tecnologia para o monitoramento de carteiras. Hoje, a Riza tem nove núcleos de gestão e R\$ 14,7 bilhões sob gestão.

Equipe Dedicada - FII Riza Viseu

A equipe dedicada ao FII Riza Viseu possui experiência em diversas estruturas no setor imobiliário, desde o financiamento à produção, carteiras de recebíveis, operações de equity em projetos, além de M&As e IPOs no setor.



Daniel Lemos
CEO

Sócio Fundador | CEO

Fundou a Riza Asset Management em Outubro de 2019.

Iniciou sua carreira profissional no Banco Pactual em 2000, onde permaneceu até 2007. Após passagens pela Maua Sekular Investimentos, Octante Capital e Credit Suisse Hedging Griffo, ingressou na XP Investimentos onde se tornou Diretor de Produtos e Presidente do Comitê de Produtos, sendo o sócio responsável pelas áreas de Renda Fixa, Previdência, Seguros, Fundos Imobiliários e Mercado de Capitais. Deixou a XP em 2019.

Marcos do setor de Real Estate:
Ofertas de CRI no mercado – R\$ 4,3 bilhões

Idealizador dos principais fundos imobiliários da XP Asset (XP Malls, XP Log, XP Industrial, XP Hoteis)

Inovações na indústria de CRIs e Filis – Ofertas com múltiplas liquidações, Fusão do FII Maxi Renda e XP Gaia



Giancarlo Danopolí

Sócio | Real Estate

Ingressou na Riza Asset Management em Fevereiro de 2022.

Iniciou sua carreira na Mitre Realty em 2016, onde se tornou o Sócio responsável pelas áreas de Mercado de Capitais e Relação com Investidores. Foi um dos responsáveis pelo IPO da empresa em 2020.

Marcos no setor de Real Estate:
IPO da Mitre Realty em 2020 em transação de R\$ 1,0 bilhões

Operações de Equity no setor – R\$ 2,3 bilhões



Luiz Posselt
Real Estate

Associado | Real Estate

Ingressou na Riza Asset Management em Junho de 2023.

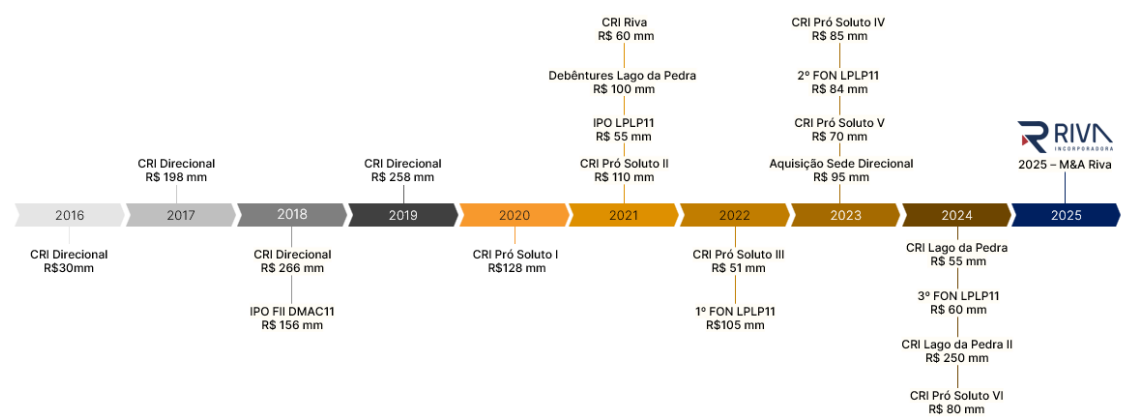
Iniciou sua carreira em 2017 no time fundador da Share Student Living e permaneceu até Maio de 2023, onde se tornou o Sócio responsável pelas áreas de Mercado de Capitais e Relação com Investidores.

Marcos no setor de Real Estate:
M&A da Share Student Living em transação de R\$ 400 mm no primeiro fundo de residências estudantis do Brasil

Fonte: Riza

Relacionamento entre Riza e Direcional

O relacionamento entre Riza (e seus sócios) com a Direcional teve seu início em 2016 com a primeira operação realizada entre ambos. A partir deste momento, o relacionamento se desenvolveu e foram estruturadas mais de 20 operações com valores superiores a R\$ 2,3 bilhões de reais¹.



¹Inclui transações entre Riza e Direcional ou do time de investimentos e Direcional | Fonte: Riza

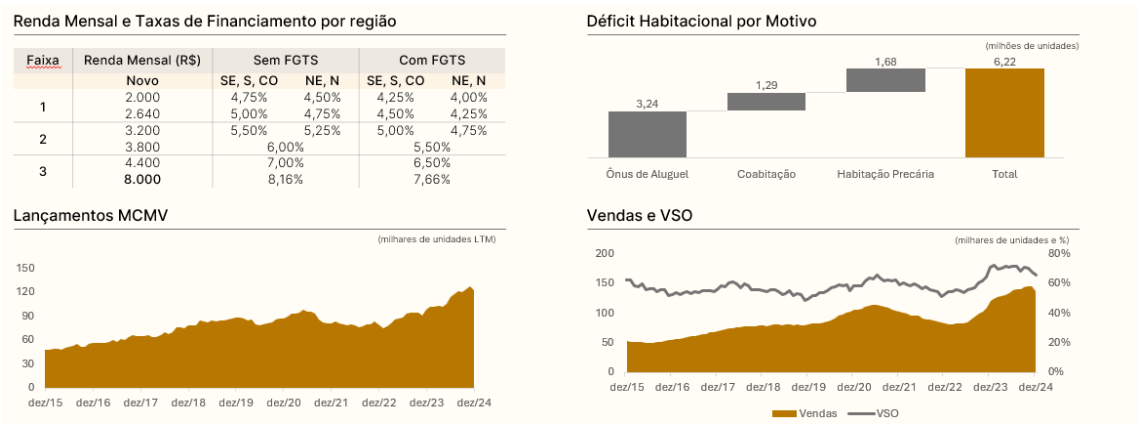
O FII Riza Viseu

O FII Riza Viseu irá adquirir ações da Riva Incorporadora S.A., subsidiária da Direcional Engenharia S.A.

O objetivo do fundo é proporcionar aos cotistas (i) ganho de capital com uma possível venda de ações no futuro e (ii) renda via dividendos pagos pela Riva.

Visão Setorial

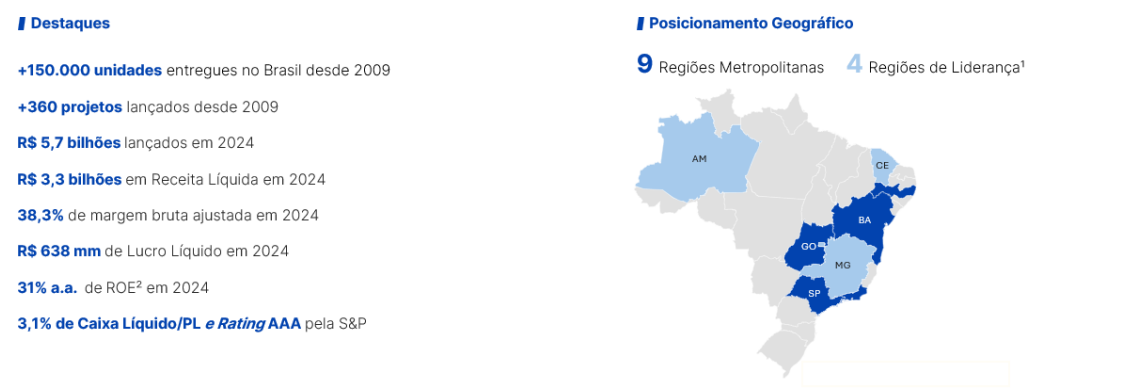
Apesar do aumento das taxas de juros e das expectativas inflacionárias, o programa Minha Casa Minha Vida teve, a partir de julho de 2023, extensão dos prazos de financiamento, aumentos nos subsídios concedidos às famílias, aumento das faixas de rendas familiares elegíveis ao programa e aumento dos preços máximos dos imóveis elegíveis ao programa. Todo esse cenário propiciou uma maior capacidade de renda para as famílias adquirirem seus imóveis, o que é possível notar com o aumento no volume de Lançamentos e Vendas. Apesar desse aumento nos últimos anos, é possível notar que ainda existe mais de 6 milhões de unidades de déficit habitacional.



Fonte: Riza e Secovi | Notas (1) Vendas Sobre Oferta

O Grupo Direcional

A Direcional Engenharia S.A. possui 44 anos de experiência no setor e é uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil.



Posicionamento Geográfico

9

Regiões Metropolitanas

4

Regiões de Liderança¹

Notas: (1) Fonte: Direcional (2) ROE calculado pelo lucro líquido de 2024 dividido pelo patrimônio líquido médio | A expectativa de rentabilidade projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Governança Corporativa

A Companhia é controlada pela família Gontijo, com histórico sólido no setor e alinhamento com acionistas de longo prazo

Conselho de Administração		
	Ricardo Valadares Gontijo Presidente do Conselho Fundador da Direcional e CEO entre os anos de 1981 e 2019, Ricardo é graduado em Engenharia Civil pela UFMG.	
	Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo Membro Efetivo Graduado em Engenharia Civil pela UFMG, Ricardo possui mais de 20 anos de experiência em construção civil. Atua na Companhia desde 2004 e foi eleito Diretor Presidente em 2019. Além disso, foi Presidente do Comitê de Incorporação da ABRAINCO.	
	Ana Lúcia Ribeiro Valadares Gontijo Membro Efetivo Graduada em Engenharia Civil pela UFMG, Ana Lúcia atuou na Direcional entre os anos de 1984 e 2007 como Diretora Administrativa.	
	Ana Carolina Ribeiro Valadares Gontijo Membro Efetivo Graduada em Direito pela Faculdade Milton Campos e em Engenharia Civil pela FUMEC, Ana Carolina é membro do Conselho desde 2006.	
	Alberto Fernandes Membro Independente Graduado em Engenharia de Produção pela POLI-USP, Alberto foi Vice-Presidente Executivo do Itaú BBA entre 1998 e 2019, além de ter atuado no Lloyds Bank, e ser membro do Conselho de Administração da JHSF.	  
	Christian Caradonna Keleti Membro Independente Graduado em Engenharia Civil e Administração de Empresas, Christian possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro. Foi sócio da Hedging Griffo e do Credit Suisse entre os anos de 2000 até 2017. Em 2018, fundou a Alpha Key Capital	 
	Sylvio Heck Membro Independente Graduado, mestrado e doutorado em Economia pela PUC-RJ, Sylvio possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro. É gestor de investimentos da Aquassanta Participações S.A. desde 2009	

Além disso, a Diretoria Executiva da Direcional mantém o alinhamento de longo prazo, dado que estão juntos há pelo menos 7 anos e com um tempo médio de, aproximadamente, 13 anos.

Diretoria Executiva		Anos de Direcional
	Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo Diretor Presidente Graduado em Engenharia Civil pela UFMG, Ricardo possui mais de 20 anos de experiência em construção civil. Atua na Companhia desde 2004 e foi eleito Diretor Presidente em 2019. Além disso, foi Presidente do Comitê de Incorporação da ABRAINCO.	+ 20 anos
	Guilherme de Rezende Castanheira Diretor de Engenharia Graduado em Engenharia Civil pela UFMG, Guilherme possui mais de 30 anos de experiência em construção civil. Atua na Companhia desde 2015 como Superintendente de Obras. Anteriormente, atuou na EESA Engenharia S.A. por 21 anos.	+ 9 anos
	Rafael Passos Valadares Diretor de Engenharia Técnica Graduado em Engenharia Civil pela UFMG e pós-graduado em Gestão de Negócios pela FGV, Rafael possui mais de 25 anos de experiência em construção civil. Atua na Companhia desde 2007 e, atualmente, é Diretor de Engenharia Técnica. Anteriormente, atuou na Andrade Gutierrez e na Vale.	+ 17 anos
	Paulo Henrique Martins de Sousa Diretor Financeiro e de Relações com Investidores Graduado em Ciências Econômicas pela PUC-MG e com MBA Executivo pela Fundação Dom Cabral, Paulo possui mais de 13 anos de experiência no setor. Atua na Companhia desde 2011.	+ 13 anos
	Laura Ribeiro Henriques Diretora Jurídica Graduada em Direito na UFMG com especialização em Negociação Estratégica pela Harvard Business School, Laura possui 20 anos de experiência no setor. Atua na Companhia desde 2011.	+ 13 anos
	João Adriano Ponciano Nobre Diretor Comercial Graduado em Engenharia Civil com mestrado em Administração de Empresas, João Adriano possui mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário. Atua na Companhia desde 2014.	+ 10 anos
	Eduardo Quintella Diretor de Incorporação Graduado em Engenharia de Produção pela PUC-RJ com mestrado em Administração pela FGV e com pós graduação em Finanças pela UC Berkeley, Eduardo possui mais de 10 anos de experiência no mercado imobiliário. Atua na companhia desde 2017	+ 7 anos

A Riva

A. Overview sobre a Empresa

Na visão da Gestora, a Ariva possui um bom histórico de lançamentos, obras e entregas com escala

A Empresa

Histórico: fundada em 2019 com mais de 60 projetos lançados
Público Alvo: Baixa e Média Renda, entre R\$ 4.700 e R\$ 12.000 de renda familiar
Funding: SBPE e FGTS a depender do projeto e faixa de renda

Destaques¹

Lançamentos: R\$ 2,46 bilhões em 2024
Landbank: R\$ 12,8 bilhões (R\$ 11,3 bilhões % Riva) e 34 mil unidades
Vendas Líquidas: R\$ 2,35 bilhões em 2024
Patrimônio Líquido: R\$ 774 milhões em 2024
Giro do PL²: 3,80x (VGV LTM por Patrimônio Líquido)

Posicionamento Geográfico



Notas: (1) Assume os lançamentos e vendas dos produtos Riva sejam eles lançados com a Direcional ou Riva como controladoras (2) VGV Lançado em 2024 dividido pelo Patrimônio Líquido ajustado pelo dividendo de R\$ 150 milhões a serem pagos no 1T25 | A rentabilidade estimada ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas.

B. Modelo de Negócios

O modelo de negócios da Riva é focado em alto giro dos ativos e baixa exposição de caixa durante todo o ciclo de projetos, reduzindo o risco do negócio como um todo

Aquisição de Terreno via Permuta



~86% do custo de aquisição de terrenos via permuta
Menor exposição de caixa até o lançamento
Dono do terreno como "sócio" na receita, recebendo conforme o projeto

Equipe de Vendas



Equipe de vendas **exclusiva** e segmentada por produto
Parcerias estratégicas com corretores locais e lojas próprias, reduzindo despesas comerciais
Estrutura própria **responsável por +60% das vendas** em 2024

Construção Industrializada



Industrializado com formas de alumínio e paredes de concreto
Construção de edifícios com **40 apartamentos em 45 dias** com forma de alumínio
Histórico de qualidade, controle de custos, velocidade e entrega

Repasse na Planta



Financiamento de clientes junto ao banco simultânea à venda do projeto
Baixa exposição de caixa e ausência de risco de distrato
Ciclo de caixa mais **curto e eficiente**

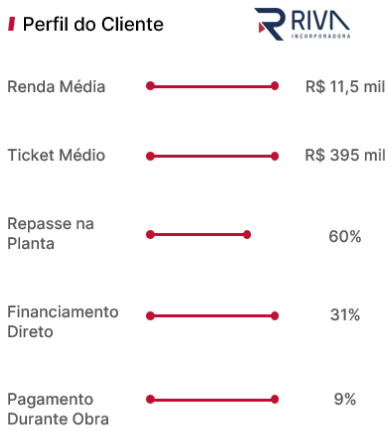
C. Perfil de Produtos | Riva e Direcional

Os produtos da Direcional são destinados aos públicos de renda mais baixa em localizações mais periféricas dos grandes centros, enquanto os produtos da Riva, apesar de se enquadrarem, em grande parte, no programa Minha Casa Minha Vida, são localizados nos grandes centros urbanos e destinados ao público de baixa e média renda.



D. Perfil de Clientes | Riva e Direcional

Produto Riva foca em clientes da baixa e média renda brasileira com maior fluxo de pagamento durante obras

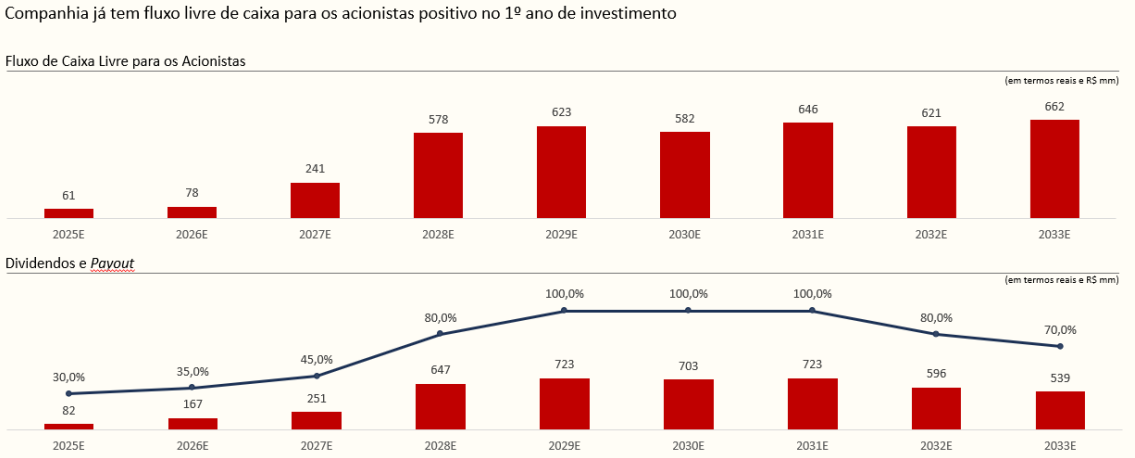
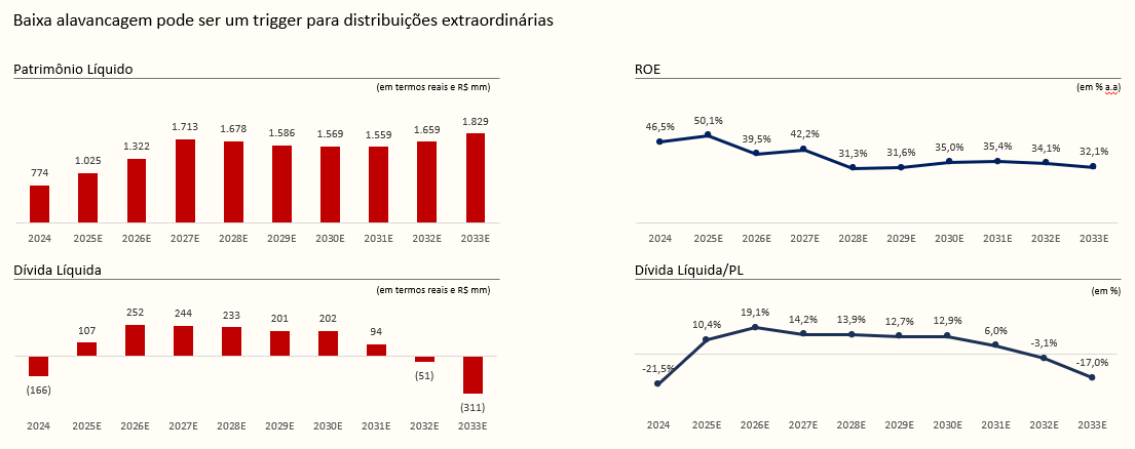


E. Sólida Governança com Alavancas Operacionais para a Riva¹

Dado o acordo com a Direcional, a Riva possui maior alavancagem operacional

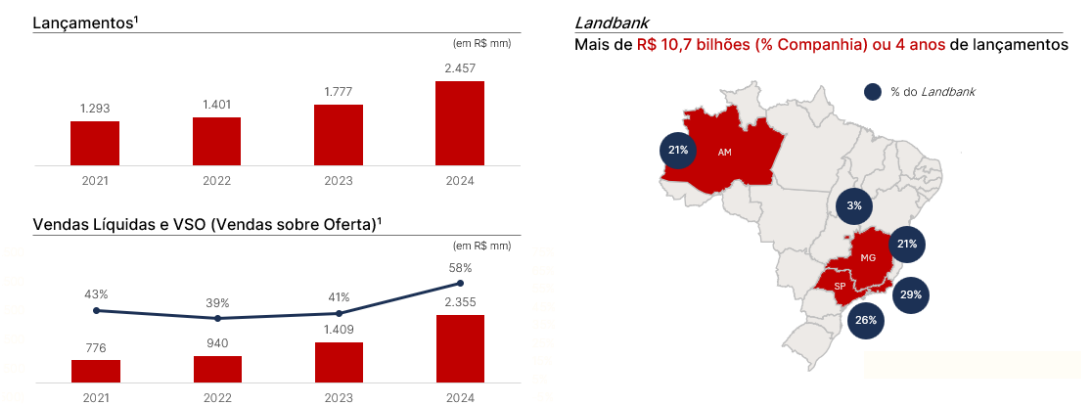
Dado o acordo com a Direcional, a Riva possui **maior alavancagem operacional**





G. Números Operacionais

Riva já opera com escala e possui 4 anos de lançamentos em terrenos já adquiridos

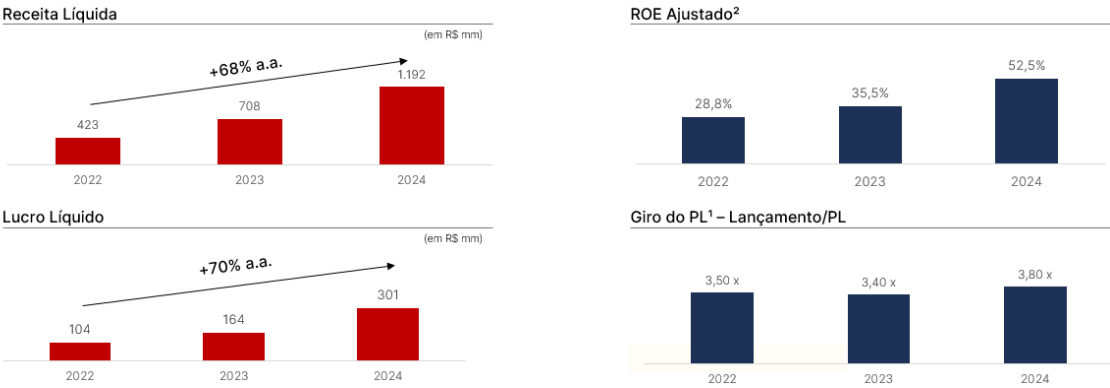


Notas: (1) Assume os lançamentos e vendas dos produtos Riva sejam eles lançados com a Direcional ou Riva como controladoras | A rentabilidade estimada ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas. | A rentabilidade estimada ou a rentabilidade

passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas.

H. Highlights Financeiros

Empresa com crescimento expressivo nos últimos anos, ROE de 53% a.a. em 2024 e elevado Giro de PL



Notas: (1) (VGV Lançado em 2024 dividido pelo Patrimônio Líquido ajustado pelo dividendo de R\$ 150 milhões a serem pagos no 1T25 (2) ROE Ajustado pelo dividendo de R\$ 150 milhões a serem pagos no 1T25 | A rentabilidade estimada ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas.

I. Acordo de Acionistas e Governança

Estrutura de governança garante alinhamento de longo prazo via controle de G&A e acordo de acionistas

Condições Gerais Conselho de Administração i. Membro nos Conselho: 5 membros, sendo que um indicado pela Riza ii. Conselheiros Riza e Direcional não serão remunerados iii. Reuniões presenciais a cada trimestre e por vídeo mensalmente	Custos e Despesas Orçamento: Aprovação anual e acompanhamento trimestral Acordo de G&A I. G&A/Receita Líquida Riva até 2028: 2,0% II. G&A/Receita Líquida da Riva a partir de 2028: 5,0%
---	---

J. Alavancas Riva

Com melhor alavancagem operacional entre empresas listadas e alinhamento de interesse, a Riva possui menor risco às oscilações de mercado



Externalidades

Performance: 20% para a Direcional multiplicado pela participação do FII do que exceder o Lucro Base

Baixa alavancagem: reforça estratégia de alto *payout* e saída com foco em dividendos

Eficiência Construtiva: sinergia operacional com a Direcional traz um diferencial de produto

Versatilidade: Possibilidade de alteração de produtos para *funding* SBPE ou FGTS

Disponibilidade de Crédito: escassez de crédito deve elevar *market share* da companhia

Fonte:(1) Informações divulgadas nos sites de relação com investidores de cada empresa pelas empresas referentes ao ano de 2024

K. Valuation

Com Ke real de 15,1% ao ano, empresa foi avaliada em R\$ 2,65 bilhões

Premissas Gerais			Sumário de Avaliação		
Metodologia: Fluxo de Caixa Livre para o Acionista			Premissas de Avaliação		
Fluxo: Real			Ke real (Custo de Capital do Acionista)	%	15,1% a.a.
Data Base: dez/2024			g (Crescimento na perpetuidade)	%	0,0%
Liquidação: abr/25			Avaliação		
Premissas para o Fluxo de Caixa Descontado			Fluxo de Caixa Livre Descontado	R\$ mm	1.125,3
Ke real: 15,1% ao ano			Valor da Perpetuidade	R\$ mm	1.524,0
Crescimento na perpetuidade (g): 0%			Equity Value	R\$ mm	2.650,0
Período descontado: 2024-2030			Múltiplos		
			Equity Value	R\$ mm	2.650,0
			Lucro 2025E	R\$ mm	450,3
			P/L	x	5,89x
			Patrimônio Líquido ¹	R\$ mm	624,1
			P/BV	x	4,25x

Notas: (1) Patrimônio Líquido ajustado pelo dividendo de R\$ 150 milhões a serem pagos no 1T25

L. Estrutura do Fundo

Principais Informações

Pazo: 7 anos, prorrogáveis por mais 2 anos

Valor de Investimento Mínimo:
Subclasse A: R\$ 25 mil
Subclasse B: R\$ 500 mil

Taxa de gestão e administração: 1,5% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance: 20% a.a. acima de IPCA + 10% a.a.

Retorno Nominal Esperado¹:
Subclasse A: 24,4% ao ano
Subclasse B: 25,1% ao ano

Múltiplo sobre o Capital Investido (MOIC)¹:
Subclasse A: 2,61x
Subclasse B: 2,67x

Estratégias de Saída:
IPO Riva: Em condições favoráveis de mercado
Venda para Fundo Listado: Foco no dividendo da Riva
Ações da Direcional: Receber ações da Direcional em troca da participação da Riva

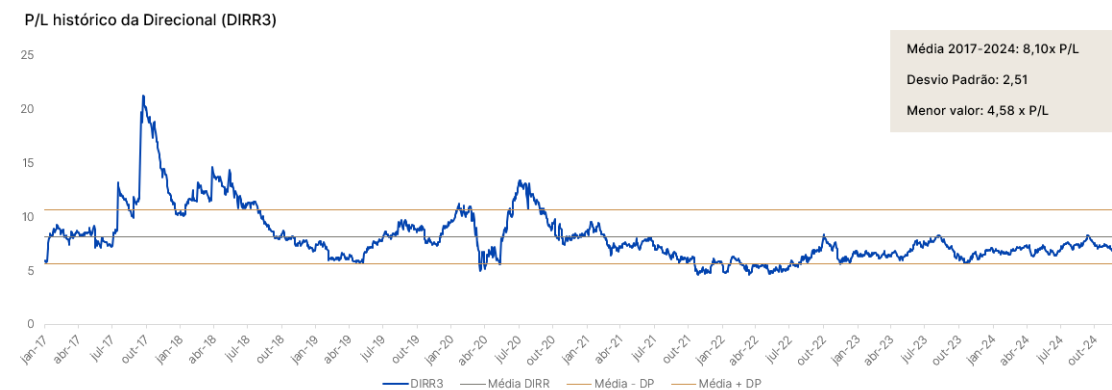
Estrutura

```
graph TD; SA[Subclasse A] --> FIV[FII Riza Viseu]; SB[Subclasse B] --> FIV; FIV -- "Até 15%" --> RIVA[RIVA INCORPORADORA];
```

Notas: A rentabilidade estimada ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas. | O Retorno Esperado não representa uma promessa, garantia ou obrigação de rentabilidade e sim uma expectativa da gestora.

M. Histórico Ações Direcional

Preço de entrada de 5,88x P/L vs 7,0x P/L Direcional (2025E) oferece 19% de *upside* e 8,0x P/L na saída é a média histórica da Direcional.



N. Fluxo de Caixa, Análise de Sensibilidade

Alavancagem operacional e alinhamento de interesses preservam o retorno do investidor em cenários adversos

a. Fluxo de Caixa e Análise de Sensibilidade | Subclasse A

Fluxo de Caixa e Análise de Sensibilidade

Alavancagem operacional e alinhamento de interesses preservam o retorno do investidor em cenários adversos

Cenário Base

(em R\$ mm)		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aporte Investidor		(421)	-	-	-	-	-
Data de Saída: Dez/2030	(+) Dividendos Investida	12	25	38	97	108	104
Múltiplo de Saída: 8x P/E	(-) Custos do Fundo	(23)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
	(-) Taxa Performance Fil	-	-	-	-	-	(90)
TIR Nominal (% a.a.): 24,4% a.a.	(-) Dividendos Pagos	11	20	32	92	102	104
MOIC: 2,61x	(-) Distribuição Venda	-	-	-	-	-	429
	Venda Investida	-	-	-	-	-	398
Fluxo de Caixa Investidor		(410)	20	32	92	102	841

TIR Nominal por Ano e Múltiplo de Saída

Ano Saída	P/E Saída				
	6,00 x	7,00 x	8,00x	9,00x	10,00x
2029	20,3%	23,4%	26,1%	28,7%	31,2%
2030	20,2%	22,4%	24,4%	26,3%	28,1%
2031	20,0%	21,7%	23,2%	24,7%	26,0%
2032	19,6%	21,0%	22,2%	23,4%	24,5%
2033	19,4%	20,6%	21,6%	22,6%	23,5%

TIR Nominal por VGV Lançado e Margem Bruta

Margem Bruta	Δ VGV Lançado				
	(15%)	(7,5%)	0%	7,5%	15,0%
2,0%	23,4%	25,2%	26,7%	28,4%	29,7%
1,0%	22,2%	24,0%	25,5%	27,3%	28,6%
-	20,9%	22,8%	24,4%	26,1%	27,4%
(1,0%)	19,6%	21,5%	23,1%	24,9%	26,2%
(2,0%)	18,2%	20,1%	21,7%	23,7%	24,9%

b. Fluxo de Caixa e Análise de Sensibilidade | Subclasse B

Fluxo de Caixa e Análise de Sensibilidade

Alavancagem operacional e alinhamento de interesses preservam o retorno do investidor em cenários adversos

Cenário Base

(em R\$ mm)		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aporte Investidor		(410)	-	-	-	-	-
Data de Saída: Dez/2030	(+) Dividendos Investida	12	25	38	97	108	104
Múltiplo de Saída: 8x P/E	(-) Custos do Fundo	(13)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
	(-) Taxa Performance Fil	-	-	-	-	-	(94)
TIR Nominal (% a.a.): 25,1% a.a.	(-) Dividendos Pagos	11	20	32	92	102	104
MOIC: 2,67x	(-) Distribuição Venda	-	-	-	-	-	429
	Venda Investida	-	-	-	-	-	398
Fluxo de Caixa Investidor		(399)	20	32	92	102	837

TIR Nominal por Ano e Múltiplo de Saída

Ano Saída	P/E Saída				
	6,00 x	7,00 x	8,00x	9,00x	10,00x
2029	21,1%	24,1%	26,9%	29,6%	32,0%
2030	20,8%	23,0%	25,1%	27,0%	28,8%
2031	20,6%	22,2%	23,8%	25,3%	26,6%
2032	20,2%	21,5%	22,8%	23,9%	25,0%
2033	19,9%	21,0%	22,1%	23,1%	24,0%

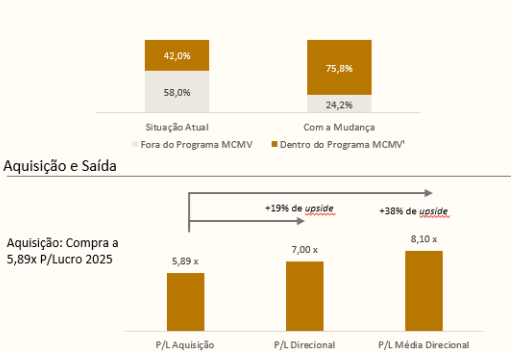
TIR Nominal por VGV Lançado e Margem Bruta

Margem Bruta	Δ VGV Lançado				
	(15%)	(7,5%)	0%	7,5%	15,0%
2,0%	24,1%	25,9%	27,4%	29,1%	30,5%
1,0%	22,8%	24,7%	26,2%	28,0%	29,3%
-	21,6%	23,4%	25,1%	26,8%	28,1%
(1,0%)	20,2%	22,1%	23,8%	25,6%	26,9%
(2,0%)	18,8%	20,7%	22,4%	24,3%	25,6%

O. Por Que a Riva?

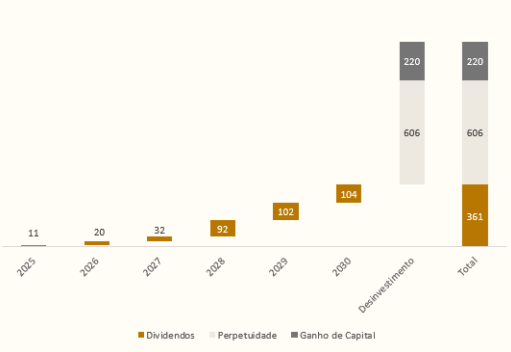
Alavancas Regulatórias

Criação do “Faixa 4”²: Benefício para famílias com renda de R\$ 8 mil a R\$ 12 mil
Teto proposto: R\$ 500 mil por unidade vs R\$ 350 mil no Faixa 3
Efeito Riva: 75% das unidades enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida e Faixa 4



Composição do Retorno³

Retorno: 81% do retorno composto pela Perpetuidade (no múltiplo de entrada) e dividendos – MOIC de 2,3x para a Subclasse A e MOIC de 2,4x para a Subclasse B
Ganho de Capital: Expansão de múltiplo contribui com 19% do capital retornado



Notas: (1) Para essa representação, assume-se o percentual das unidades em estoque e no banco de terrenos abaixo de R\$ 500 mil (2) Fonte: <https://oglobo.globo.com/economia/noticia/2025/03/21/minha-casa-minha-vida-nova-faixa-vai-financiar-imoveis-de-ate-r-500-mil-veja-detalhes.ghtml> (3) Para fins de exemplo, utilizou-se o retorno da Subclasse A

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

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

As informações divulgadas acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal pipeline que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

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

São Paulo, 27 de março de 2025.

DocuSigned by:
Giancarlo D' Elia Denapoli
204D944539F14BA...
RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

DocuSigned by:
Luiz Possetti
295D21B718B34D1...
Nome: Luiz Possetti
Cargo:

DocuSigned by:
Gabriel Verardino
13C1BF93F58C4AE...
Nome: Gabriel verardino
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



RIZA

ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	59.987.139/0001-13
Data de Funcionamento:	06/05/2025	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BR0NOXCTF001	Quantidade de cotas emitidas:	300.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	06/05/2032	Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	CETIP
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	CNPJ do Administrador:	02.332.886/0001-04
Endereço:	Avenida Ataulfo de Paiva, 153, 5º e 8º Andar- Leblon- Rio de Janeiro- RJ- 22440-032	Telefones:	(11) 3027 - 2237
Site:	www.xpi.com.br	E-mail:	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	12/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.	57..81.2.4/41/0-00	sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040	(11) 3147-7690
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	36..11.3.8/76/0-00	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..36.6.9/36/0-00	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(51) 3215-2322
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			

2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	N/A			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	N/A			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	N/A			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	N/A			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	Não possui informação apresentada.			
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	É utilizado o critério de marcação a mercado, conforme manual de precificação do custodiante disponível no site https://www.oliveiratrust.com.br .			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, 5º ANDAR, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
	Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br			
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.			
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.			
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital “click through”, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo,			

desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.					
11.	Remuneração do Administrador				
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: A Classe está sujeita à Taxa Máxima Global de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe. A Taxa Máxima Global corresponde ao somatório da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa Máxima de Distribuição devidas, respectivamente, à Administradora, à Gestora e aos distribuidores contratados. Independentemente dos percentuais da Taxa de Administração detalhados no sumário acima mencionado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), acrescido de um valor fixo mensal de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos mil reais), pelas atividades de escrituração das Cotas, atualizados anualmente pela variação do IPCA, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção e do respectivo sumário não alcance tal valor. A título de estruturação e implementação da Classe, esta pagará à Administradora uma taxa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga uma única vez, à vista, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.				
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
NaN		NaN		NaN	
12.	Governança				
12.1	Representante(s) de cotistas				
Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII				
Nome:		Lizandro Sommer Arnoni		Idade:	49
Profissão:		Administrador		CPF:	279.902.288-07
E-mail:		Juridico.regulatorio@xpi.com.br		Formação acadêmica:	Administração de Empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:		0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:		0,00		Data de início na função:	29/09/2021
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa		Período		Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
XP Investimentos CCTVM S.A.		Desde setembro de 2021		Diretor de Administração Fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária
BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM		março de 2015 a agosto de 2021		Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento				Descrição	
Qualquer condenação criminal				Não	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas				Não	
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.				
Faixas de Pulverização		Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					

	Acima de 10% até 15%				
	Acima de 15% até 20%				
	Acima de 20% até 30%				
	Acima de 30% até 40%				
	Acima de 40% até 50%				
	Acima de 50%				
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008				
Não possui informação apresentada.					
15.	Política de divulgação de informações				
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/), do Fundo (https://rizaasset.com/home) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	O Fundo não possui política de negociação de cotas.				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor https://rizaasset.com/home				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	N/A				
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:				
	Não há chamada de capital prevista para o fundo.				

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO
DE COTAS DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO

RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
("Fundo")

ADMINISTRADORA

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

("Administradora")

GESTORA

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS