

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, 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 REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 57.812.441/0001-05

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 ISIN DA SUBCLASSE B DO FUNDO Nº BRONOXCTF019

CÓDIGO DO ATIVO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DAS COTAS A NO BALCÃO B3: Em obtenção

CÓDIGO DO ATIVO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DAS COTAS B NO BALCÃO B3: Em obtenção

CÓDIGO DO ATIVO DA 1ª SÉRIE NO BALCÃO B3: Em obtenção

CÓDIGO DO ATIVO DA 2ª SÉRIE NO BALCÃO B3: Em obtenção

CÓDIGO DO ATIVO DA 3ª SÉRIE NO BALCÃO B3: Em obtenção

CÓDIGO DO ATIVO DA 4ª SÉRIE NO BALCÃO B3: Em obtenção

Classificação ANBIMA: Papel – Híbrido – Gestão Ativa – Residencial

Requerimento de Registro da Oferta na CVM em 29 de julho de 2025*

***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, 135.000 (cento e trinta e cinco mil) cotas ("Quantidade Inicial de Cotas da Oferta"), observado que tal quantidade total poderá corresponder a (i) até 135.000 (cento e trinta e cinco mil) cotas da subclasse A ("Cotas A" e "Subclasse A", respectivamente); e (ii) até 135.000 (cento e trinta e cinco 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 2ª (segunda) emissão da Subclasse A e da Subclasse B da classe única ("Classe") da 2ª (segunda) 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 real) por Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida). Considerando o Preço de Emissão, a Oferta será realizada no montante de, inicialmente,

R\$ 135.000.000,00

(cento e trinta e cinco 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), sem considerar a Taxa de Distribuição.

Com o fim específico de estabelecer datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas de cada Subclasse, a Oferta será dividida em até 4 (quatro) séries ("1ª Série", "2ª Série", "3ª Série", "4ª Série" e, quando denominadas em conjunto, as "Séries", individualmente, "Série"), sendo a 1ª Série e a 2ª Série destinadas a subscrição e integralização pelos investidores das Cotas A, e a 3ª Série e a 4ª Série destinadas a subscrição e integralização pelas investidoras das Cotas B, de modo que as Cotas de cada Série serão integralizadas cada uma em uma data de liquidação, conforme a data de liquidação de cada Série prevista no cronograma indicativo deste Prospecto Preliminar (cada uma, uma "Data de Liquidação"), observados os termos previstos neste Prospecto. A quantidade de Séries, bem como a quantidade de Cotas a ser alocada em cada Série, serão definidas conforme demanda do mercado pelas Cotas, de modo que a quantidade de Cotas emitida em uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de Cotas, de forma que a soma das Cotas alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Cotas objeto da Oferta, observado que qualquer uma das Séries, inclusive mais de uma, poderá ser cancelada.

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 02.332.886/0001-78 ("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 33.750 (trinta e três mil, setecentas e cinquenta) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), equivalentes a até R\$ 33.750.000,00 (trinta e três milhões, setecentas e cinquenta mil reais), que, somado à Quantidade Inicial de Cotas da Oferta, totalizará até 168.750 (cento e sessenta e oito mil, setecentas e cinquenta) Cotas, equivalente a até R\$ 168.750.000,00 (cento e sessenta e oito milhões, setecentas e cinquenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, 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 do Lote Adicional poderão ser emitidas em qualquer das Séries.

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.

Será devida taxa no valor de (i) R\$49,81 (quarenta e nove reais e oitenta e um centavos) por Cota A, equivalente a 4,98% (quatro inteiros e noventa e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos investidores das Cotas A (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição da Cota A"); e (ii) R\$ 22,14 (vinte e dois reais e quatorze centavos) por Cota B, equivalente a 2,21% (dois inteiros e vinte e um centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos investidores das Cotas B (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição da Cota B"), sendo em conjunto com a Taxa de Distribuição da Cota A, "Taxas de Distribuição", ou, individual e indistintamente, "Taxa de Distribuição", cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento das comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) demais custos e despesas da Oferta não arcados pelas Taxas de Distribuição serão de responsabilidade da Classe, conforme previstas na Seção 11.2 deste Prospecto, exceto pelas comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, calculadas proporcionalmente ao valor das Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pelas Taxas de Distribuição, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Gestora ou à Administradora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular CVM/SN/Nº 5/2016; e (ii) eventual saldo positivo das Taxas de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo. Dessa forma, (i) cada Cota A possui o preço de integralização de R\$ 1.049,81 (mil e quarenta e nove reais e oitenta e um centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição da Cota A ("Preço de Integralização da Cota A"); e (ii) cada Cota B possui o preço de integralização de R\$ 1.022,14 (mil e vinte e dois reais e quatorze centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição da Cota B ("Preço de Integralização da Cota B"), sendo em conjunto com o Preço de Integralização da Cota A, "Preços de Integralização" ou, individual e indistintamente, "Preço de Integralização".

Considerando que a Oferta está sendo submetida ao rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, a CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Preliminar 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 Preliminar, nas páginas 12 a 31.

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.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto Preliminar 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 Preliminar.

Este Prospecto Preliminar está, bem como o Prospecto Definitivo (em conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos") estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

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.

DATA DESTA PROSPECTO PRELIMINAR É 29 DE JULHO DE 2025.



COORDENADOR LÍDER

investment
XP
banking

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

i2a

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

Machado
M

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	3
2.3 Identificação do público-alvo.....	4
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	6
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	6
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.....	7
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	8
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	10
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	10
4. FATORES DE RISCO	12
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	14
5. CRONOGRAMA	33
5.1 Cronograma das etapas da Oferta, destacando no mínimo:.....	35
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	39
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	41
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	42
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	43
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	44
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	45
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	47
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	47
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	47
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	49
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	51
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	52
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	52
8.4 Regime de distribuição	52
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	53
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	57
8.7 Formador de mercado.....	58
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	58
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	58
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	59
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	61
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	63
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.....	65

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	67
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.....	69
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.....	73
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	75
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	77
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	89
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	91
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	91
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	93
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	95
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	95
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	95
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.....	96
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	96
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	96
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	97
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	99

ANEXOS

ANEXO I	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA	111
ANEXO II	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO	125
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	161
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO	181



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 17 de julho de 2025 por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais do Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Instrumento Particular de Alteração” e “Regulamento”, respectivamente), o qual encontra-se anexo a este Prospecto Preliminar 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 2ª (Segunda) 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 29 de julho 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 REAL ESTATE 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 57.812.441/0001-05 devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, conforme Ato Declaratório nº 23.361, de 12 de maio de 2025.

O Fundo foi constituído por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, formalizado em 18 de março de 2025, que, dentre outras deliberações, aprovou, a constituição do Fundo.

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados em 29 de julho de 2025 por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais do Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Ato de Aprovação da Oferta”), o qual encontra-se anexo a este Prospecto Preliminar na forma do Anexo I.

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.

Com o fim específico de estabelecer datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas de cada Subclasse, a Oferta das Cotas da 2ª emissão será dividida em até 4 (quatro) Séries, observado que cada Série terá sua liquidação física e financeira em uma Data de Liquidação, conforme Datas de Liquidação previstas no cronograma constante da página 33 deste Prospecto.

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 foi arcado exclusivamente pela Subclasse A, observados os termos e condições do ato que aprovou a primeira emissão das cotas da subclasse A. Na presente Emissão, o Comissionamento devido ao Coordenador Líder referente à segunda emissão das cotas da Subclasse A será arcado pelos Investidores da Subclasse A, por meio da Taxa de Distribuição das Cotas 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 foi arcado exclusivamente pela Subclasse B, observados os termos e condições do ato que aprovou a primeira emissão das cotas da Subclasse B. Na presente Emissão, o Comissionamento devido ao Coordenador Líder referente à segunda emissão das cotas da Subclasse B será arcado pelos Investidores da Subclasse B, por meio da Taxa de Distribuição das Cotas 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, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, observadas também as demais 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.

Tendo em vista a existência de mais de um Procedimento de Alocação, todos os Documentos de Aceitação de (i) Pessoas Vinculadas; e (ii) de Investidores ou Cotistas do Direito de Preferência que tiverem condicionado sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, ainda que enviados pelos respectivos Investidores durante o primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento ou durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, serão alocados e liquidados, obrigatoriamente, na última data de alocação e liquidação da Oferta, observado que, 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, observadas as exceções previstas no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Sem prejuízo do disposto acima, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, alocar os Investidores descritos no item “ii” acima, no todo ou em parte, desde que tenham sido atendidas as condicionantes estipuladas pelo Investidor no respectivo Documento de Aceitação, nos termos dos Critérios de Aceitação da Oferta, durante a realização de Procedimento de Alocação anterior ao último, de modo que as ordens constantes nos seus Documentos de Aceitação sejam liquidadas em Data de Liquidação anterior à última.

Ainda, as regras de rateio descritas neste Prospecto serão aplicadas somente com relação aos Documentos de Aceitação enviados durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento e alocados no respectivo Procedimento de Alocação, de modo que, caso seja identificado em novo Procedimento de Alocação, excesso de demanda com relação ao valor total da Oferta efetivamente colocado, os Documentos de Aceitação alocados no âmbito do(s) Procedimento(s) de Alocação realizados anteriormente e as respectivas ordens constantes dos referidos Documentos de Aceitação liquidadas em Data de Liquidação anterior, deverão ser preservados.

Os Documentos de Aceitação enviados durante cada Período de Coleta de Intenções de Investimento serão alocados e liquidados na respectiva Data de Liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta disposto neste Prospecto, sendo certo que as respectivas Cotas ficarão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após, cumulativamente, a divulgação do Anúncio de Encerramento, observados os procedimentos operacionais da B3. Para fins de esclarecimento, haverá a conversão dos códigos de identificação das Cotas de cada uma das Séries na B3, de modo que o código de identificação das Cotas seja unificado ao das Cotas do Fundo, após o pagamento da primeira distribuição de rentabilidade do Fundo após a conclusão da Oferta.

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), sem considerar a Taxa de Distribuição, e será fixo para todas as Séries até a data de encerramento da Oferta.

Será devida taxa no valor de (i) R\$ 49,81 (quarenta e nove reais e oitenta e um centavos) por Cota A, equivalente a 4,98% (quatro inteiros e noventa e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores das Cotas A (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão e (ii) R\$ 22,14 (vinte e dois reais e quatorze centavos) por Cota B, equivalente a 2,21% (dois inteiros e vinte e um centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores das Cotas B (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão, cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento das comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) demais custos e despesas da Oferta não arcados pelas Taxas de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo, conforme previstas na Seção 11.2 deste Prospecto, exceto pelas comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, calculadas proporcionalmente ao valor das Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pelas Taxas de Distribuição, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Gestora ou à Administradora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014; e (ii) eventual saldo positivo das Taxas de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo. Dessa forma, (i) cada Cota A possui o Preço de Integralização de R\$ 1.049,81 (mil e quarenta e nove reais e oitenta e um centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição da Cota A e (ii) cada Cota B possui o Preço de Integralização de R\$ 1.022,14 (mil e vinte e dois reais e quatorze centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição da Cota B.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O Montante Inicial da Oferta será de R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), observado que (i) o montante inicial total da Oferta das Cotas A poderá ser de até R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais); e (ii) o montante inicial total da Oferta das Cotas B poderá ser de até R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco 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\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 10.000 (dez 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 33.750 (trinta e três mil, setecentas e cinquenta) Cotas, equivalentes a até R\$ 33.750.000,00 (trinta e três milhões, setecentos e cinquenta mil reais) que, somado à Quantidade Inicial de Cotas da Oferta, totalizará 168.750 (cento e sessenta e oito mil, setecentas e cinquenta) Cotas, equivalente a R\$ 168.750.000,00 (cento e sessenta e oito milhões, setecentos e cinquenta mil 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. As Cotas do Lote Adicional poderão ser emitidas em quaisquer das Séries.

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 135.000 (cento e trinta e cinco mil) Cotas, observado que tal quantidade inicial poderá corresponder a: (i) até 135.000 (cento e trinta e cinco mil) Cotas A, e (ii) até 135.000 (cento e trinta e cinco 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 subscrição de ações de emissão da **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.

Os recursos recebidos pela Classe decorrentes da integralização das Cotas poderão ser aplicados, durante o período previsto para a primeira liquidação e a última liquidação no âmbito da Oferta, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, indicada no item 5 "Cronograma" deste Prospecto Preliminar, da seguinte forma: (1) até a captação do Montante Mínimo da Oferta, a Classe poderá investir, com os recursos captados na Oferta, em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do art. 27, da Resolução CVM nº 175 ("**Investimentos Temporários**"); e (2) após a captação do Montante Mínimo da Oferta, a Classe poderá adquirir, com os recursos captados na Oferta, os Ativos Alvo previstos em sua Política de Investimento, sendo certo que os recursos referentes às Cotas cuja integralização seja de Pessoas Vinculadas e/ou esteja condicionada na forma prevista no art. 73 da Resolução CVM nº 160 serão aplicados somente em Investimentos Temporários.

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 16 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.



(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 Preliminar, 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 51 do presente Prospecto Preliminar. 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

Risco de encerramento dos Períodos de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que os Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos subsequentes poderão não ser iniciados e os respectivos Procedimentos de Alocação poderão não ser realizados. Ademais, a soma das Cotas alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Cotas objeto da Oferta, observado que qualquer uma das Séries, inclusive mais de uma, poderá ser cancelada, caso não haja Cotas remanescentes para a Série subsequente após a liquidação de cada Série, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada. Por fim, considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série e da 2ª Série são destinados apenas a Investidores das Cotas A, os Investidores que desejarem subscrever Cotas B devem estar cientes de que somente poderão subscrever Cotas B caso remanesçam Cotas após a alocação da 1ª Série e da 2ª Série.

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 Preliminar 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 Preliminar, 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

Riscos de alterações na legislação tributária – MP nº 1.303/2025

O regime tributário aplicável aos fundos de investimento imobiliários (“**FII**”) e aos seus cotistas está sujeito a alterações legislativas e interpretações pelas autoridades fiscais. Em 12 de junho de 2025, foi editada a Medida Provisória nº 1.303/2025 (“**MP 1.303/25**”), que propõe alterações relevantes na sistemática de tributação dos rendimentos distribuídos pelos FIIs, atualmente isentos para pessoas físicas que atendam a determinados requisitos legais. Caso a referida medida provisória venha a ser convertida em lei nos termos propostos, ou com modificações que impliquem a revogação ou restrição da atual isenção, os rendimentos auferidos pelos cotistas do Fundo poderão passar a ser tributados, o que poderá impactar negativamente a liquidez e a rentabilidade esperada do investimento no Fundo.

Nos termos da MP nº 1.303/25, os rendimentos auferidos pelos cotistas dos FIIs passarão a ser tributados à alíquota de 17,5% a título de imposto de renda na fonte na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas. Os rendimentos distribuídos aos cotistas pessoas físicas de FIIs com mais de 100 cotistas e cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizados ficarão sujeitos ao imposto de renda retido na fonte de 5%. Caso essa medida seja convertida em lei nos termos propostos, haverá um impacto direto na rentabilidade líquida percebida pelos cotistas, especialmente investidores pessoas físicas que atualmente podem usufruir da isenção, desde que cumpridos os requisitos legais. Essa mudança poderá reduzir a atratividade dos investimentos em FIIs, afetar a demanda por cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, influenciar negativamente a precificação e a liquidez das cotas do Fundo.

As alterações tributárias promovidas pela MP nº 1.303/25 não possuem efeitos durante o ano-calendário 2025 e somente terão eficácia a partir de 2026 caso seja convertida em lei ainda em 2025. Caso a conversão seja postergada para 2026, seus efeitos serão iniciados somente no ano seguinte.

Adicionalmente, mesmo que a MP nº 1.303/2025 não seja convertida em lei, não se pode descartar a possibilidade de que outras propostas legislativas ou medidas infralegais venham a ser editadas com efeitos similares. Alterações no tratamento tributário aplicável aos cotistas ou ao Fundo poderão acarretar efeitos adversos relevantes sobre os resultados do Fundo e sobre o retorno esperado pelos investidores.

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” desde 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 69 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, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco 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 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

Risco relativo às novas emissões de Cotas

Nesta emissão e no caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Em novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída. 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: Médio

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, 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 e as intenções de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas no âmbito do Período de Exercício do Direito de Preferência), 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 Preliminar. 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, observados os procedimentos operacionais da B3.

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, conseqüentemente 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.

Conseqüentemente, 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 contatos 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

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, conseqüentemente, 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) (3) (4)}
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina	29/07/2025
2	Início das apresentações a potenciais Investidores	30/07/2025
3	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	31/07/2025
4	Concessão do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	05/08/2025
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	14/08/2025
6	Data de Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série	18/08/2025
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série	28/08/2025
8	Data do Procedimento de Alocação da 1ª Série	29/08/2025
9	Data da Liquidação da 1ª Série	01/09/2025
10	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 2ª Série	02/09/2025
11	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 2ª Série	18/09/2025
12	Data do Procedimento de Alocação da 2ª Série	19/09/2025
13	Data da Liquidação da 2ª Série	22/09/2025
14	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 3ª Série	23/09/2025
15	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 3ª Série	29/09/2025
16	Data do Procedimento de Alocação da 3ª Série	30/09/2025
17	Data da Liquidação da 3ª Série	01/10/2025
18	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	30/01/2026

⁽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 Preliminar e da Lâmina.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, qualquer 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, sendo certo que os Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos subsequentes poderão não ser iniciados e os respectivos Procedimentos de Alocação poderão não ser realizados. Ademais, a soma das Cotas alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Cotas objeto da Oferta, observado que qualquer uma das Séries, inclusive mais de uma, poderá ser cancelada, caso não haja Cotas remanescentes para a Série subsequente após a liquidação de cada Série. Por fim, considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série e da 2ª Série são destinados apenas a Investidores das Cotas A, os Investidores que desejarem subscrever Cotas B devem estar cientes de que somente poderão subscrever Cotas B caso remanesçam Cotas após a alocação da 1ª Série e da 2ª Série.

⁽³⁾ Tendo em vista a existência de mais de um Procedimento de Alocação, todos os Documentos de Aceitação de (i) Pessoas Vinculadas; e (ii) de Investidores que tiverem condicionado sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, ainda que enviados pelos respectivos Investidores durante o primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento ou durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, serão alocados e liquidados, obrigatoriamente, na última data de alocação e liquidação, observado que, 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, observadas as exceções previstas no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160. Sem prejuízo do disposto acima, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, alocar os Investidores descritos no item "ii" acima, no todo ou em parte, desde que tenham sido atendidas as condicionantes estipuladas pelo Investidor no respectivo Documento de Aceitação, nos termos dos Critérios de Aceitação da Oferta, durante a realização de Procedimento de Alocação anterior ao último, de modo que as ordens constantes nos seus Documentos de Aceitação sejam liquidadas em Data de Liquidação anterior à última.

⁽⁴⁾ A 4ª Série só será aberta caso, após Procedimento de Alocação e a liquidação da 3ª Série, haja Cotas remanescentes para subscrição na 4ª Série, sendo certo que, neste caso, o cronograma do Período de Coleta de Intenções de Investimento, do Procedimento de Alocação e da Data de Liquidação da 4ª Série será informado aos Investidores por meio Comunicado de Abertura da 4ª Série, a ser divulgado no Dia Útil seguinte ao Procedimento de Alocação da 3ª Série.

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 47 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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, OBSERVADOS OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS DA B3. 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 23 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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 Preliminar; **(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 2ª (Segunda) 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).

Com o fim específico de estabelecer datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas de cada Subclasse, a Oferta será dividida em até 4 (quatro) séries ("1ª Série", "2ª Série", "3ª Série", "4ª Série" e, quando denominadas em conjunto, as "Séries" e, individualmente, "Série"), sendo a 1ª Série e a 2ª Série destinadas à subscrição e integralização pelos Investidores das Cotas A, e a 3ª Série e a 4ª Séries destinadas à subscrição e integralização pelas Investidores das Cotas B, de modo que as Cotas de cada Série serão integralizadas cada uma em uma data de liquidação, conforme a data de liquidação de cada Série prevista no cronograma indicativo do Prospecto (cada uma, uma "Data de Liquidação"), e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3") ou do Escriturador, conforme o caso, observados



os termos abaixo. Assim, para cada Série haverá um período de coleta de intenções de investimento (cada um, um "Período de Coleta de Intenções de Investimento"), um Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido) e uma Data de Liquidação, observado que, a 4ª Série só será aberta, a exclusivo critério dos Ofertantes em comum acordo com o Coordenador Líder, caso, após Procedimento de Alocação e a liquidação da 3ª Série, haja Cotas remanescentes para subscrição na 4ª Série, sendo certo que, neste caso, o cronograma do Período de Coleta de Intenções de Investimento, do Procedimento de Alocação e da Data de Liquidação da 4ª Série serão informados aos cotistas por meio de comunicado ao mercado, a ser divulgado no Dia Útil seguinte ao Procedimento de Alocação da 3ª Série ("Comunicado de Abertura da 4ª Série").

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, (i) qualquer 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, sendo certo que as Séries e os Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos subsequentes poderão não ser iniciados e os respectivos Procedimentos de Alocação poderão não ser realizados e (ii) as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

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 (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescido dos Rendimentos, calculados *pro rata*, 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





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

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

Cotas A – Cotações Anuais – Últimos Cinco Anos (até 25/07/2025)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo⁽³⁾	Máximo⁽¹⁾	Médio⁽²⁾
2025	R\$ 1.000,00	R\$ 1.163,64	R\$ 1.133,70
2024	N/A	N/A	N/A
2023	N/A	N/A	N/A
2022	N/A	N/A	N/A
2021	N/A	N/A	N/A

Cotas B – Cotações Anuais – Últimos Cinco Anos (até 25/07/2025)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo⁽³⁾	Máximo⁽¹⁾	Médio⁽²⁾
2025	R\$ 1.000,00	R\$ 1.190,54	R\$ 1.157,80
2024	N/A	N/A	N/A
2023	N/A	N/A	N/A
2022	N/A	N/A	N/A
2021	N/A	N/A	N/A

Cotas A – Cotações Trimestrais – Últimos Dois Anos (até 25/07/2025)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo⁽³⁾	Máximo⁽¹⁾	Médio⁽²⁾
3t25	R\$ 1.119,99	R\$ 1.158,01	R\$ 1.151,37
2t25	R\$ 1.000,00	R\$ 1.163,64	R\$ 1.124,12
1t25	N/A	N/A	N/A
4t24	N/A	N/A	N/A
3t24	N/A	N/A	N/A
2t24	N/A	N/A	N/A
1t24	N/A	N/A	N/A
4t23	N/A	N/A	N/A

Cotas B – Cotações Trimestrais – Últimos Dois Anos (até 25/07/2025)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo⁽³⁾	Máximo⁽¹⁾	Médio⁽²⁾
3t25	R\$ 1.152,51	R\$ 1.190,54	R\$ 1.183,89
2t25	R\$ 1.000,00	R\$ 1.163,64	R\$ 1.143,63
1t25	N/A	N/A	N/A
4t24	N/A	N/A	N/A
3t24	N/A	N/A	N/A
2t24	N/A	N/A	N/A
1t24	N/A	N/A	N/A
4t23	N/A	N/A	N/A



Cotas A – Cotações Mensais – Últimos Seis Meses (até 25/07/2025)

Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Média ⁽²⁾
jul/25	R\$ 1.119,99	R\$ 1.158,01	R\$ 1.151,37
jun/25	R\$ 1.120,18	R\$ 1.123,07	R\$ 1.121,45
mai/25	R\$ 1.000,00	R\$ 1.163,64	R\$ 1.127,66
abr/25	N/A	N/A	N/A
mar/25	N/A	N/A	N/A
fev/25	N/A	N/A	N/A

Cotas B – Cotações Mensais – Últimos Seis Meses (até 25/07/2025)

Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Média ⁽²⁾
jul/25	R\$ 1.152,51	R\$ 1.190,54	R\$ 1.183,89
jun/25	R\$ 1.152,70	R\$ 1.155,59	R\$ 1.153,98
mai/25	R\$ 1.000,00	R\$ 1.163,64	R\$ 1.129,83
abr/25	N/A	N/A	N/A
mar/25	N/A	N/A	N/A
fev/25	N/A	N/A	N/A

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

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

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

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

Observado o disposto no Ato de Aprovação da Oferta (conforme definido abaixo), na presente Emissão é assegurado aos Cotistas que possuam cotas emitidas pela Classe no 2º (segundo) Dia Útil após a data de divulgação do Aviso ao Mercado, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a (i) 0,15599235441, para os Cotistas detentores de cotas da Subclasse A; e (ii) 0,33432122836, para os Cotistas detentores de cotas da Subclasse B ("Fator de Proporção").

O percentual de Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas detida por cada Cotista da Classe em relação à totalidade de Cotas a serem emitidas pela Classe ponderada pela participação de cada Subclasse frente à Classe anteriormente à emissão das Cotas, conforme aplicação do respectivo Fator de Proporção (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta durante o período de exercício do Direito de Preferência previsto no cronograma da Oferta ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), observado que, tendo em vista o regime de vasos comunicantes da Oferta, sem limites mínimos ou máximos aplicáveis a cada Subclasse, o Direito de Preferência de cada Cotista somente será aplicável na sua respectiva Subclasse conforme seu respectivo Fator de Proporção.

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder, com as seguintes características: (i) período para exercício do Direito de Preferência: até o 8º (oitavo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder; (ii) procedimentos operacionais para exercício do Direito de Preferência: (a) os Cotistas deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de

Preferência ao Coordenador Líder até a Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência, inclusive; e (b) o Coordenador Líder confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada até o Dia Útil subsequente à Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência, e (c) o Cotista deverá disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Cotas objeto do seu Direito de Preferência na Data de Liquidação do Direito de Preferência.

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, considerando os impedimentos operacionais para viabilizar a cessão do Direito de Preferência na B3, no Escriturador e no Coordenador Líder.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na respectiva Data de Liquidação prevista do cronograma indicativo da Oferta constante do Aviso ao Mercado e observará os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

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

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)

A posição patrimonial da Classe, antes da emissão das Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas da Subclasse A (em 25/07/2025)	Patrimônio Líquido da Subclasse A (em 25/07/2025) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas A (em 25/07/2025) (R\$)
87.597	R\$ 101.329.913,93	R\$ 1.156,77379282

Quantidade de Cotas da Subclasse B (em 25/07/2025)	Patrimônio Líquido da Subclasse B (em 25/07/2025) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas B (em 25/07/2025) (R\$)
187.737	R\$ 223.274.807,24	R\$ 1.189,29570217

A posição patrimonial da Classe, após a subscrição e integralização das Cotas, objeto da Oferta, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de cotas da Subclasse A Após a Oferta	Patrimônio Líquido da Subclasse A Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas A Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)
1	135.000	222.597	R\$ 243.054.263,93	R\$ 1091,90
2	10.000	97.597	R\$ 111.828.013,93	R\$ 1145,81
3	168.750	256.347	R\$ 278.485.351,43	R\$ 1086,36

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de cotas da Subclasse B Após a Oferta	Patrimônio Líquido da Subclasse B Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas B Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)
1	135.000	322.737	R\$ 361.263.707,24	R\$ 1119,37
2	10.000	197.737	R\$ 233.496.207,24	R\$ 1180,84
3	168.750	356.487	R\$ 395.760.932,24	R\$ 1110,17

*Considerando o Patrimônio Líquido da Classe em 25 de julho de 2025, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta;



Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta;

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional.

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

O Preço de Emissão foi definido conforme Ato de Aprovação da Oferta, com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, e será fixo para todas as Séries até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.



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 da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3.

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

O investimento em cotas de 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 12 A 31 DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, 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 DESTA PROSPECTO PRELIMINAR 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

Distribuição Parcial

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, (i) qualquer 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, sendo certo que as Séries e os Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos subsequentes poderão não ser iniciados e os respectivos Procedimentos de Alocação poderão não ser realizados e (ii) 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 e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência 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.

TENDO EM VISTA A EXISTÊNCIA DE MAIS DE UM PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO DE (I) PESSOAS VINCULADAS; E (II) DE INVESTIDORES OU COTISTAS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA QUE TIVEREM CONDICIONADO SUA ADESÃO À OFERTA, DE ACORDO COM OS CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 73 E 74 DA RESOLUÇÃO CVM 160, AINDA QUE ENVIADOS PELOS RESPECTIVOS INVESTIDORES DURANTE O PRIMEIRO PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO OU DURANTE O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, SERÃO ALOCADOS E LIQUIDADOS, OBRIGATORIAMENTE, NA ÚLTIMA DATA DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA, OBSERVADO QUE, 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 E AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ENVIADAS POR PESSOAS VINCULADAS NO ÂMBITO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA), NÃO SERÁ PERMITIDA A COLOCAÇÃO DE COTAS JUNTO AOS INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS, OBSERVADAS AS EXCEÇÕES PREVISTAS NO § 1º DO ARTIGO 56 DA RESOLUÇÃO CVM 160. SEM PREJUÍZO DO DISPOSTO ACIMA, O COORDENADOR LÍDER PODERÁ, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, ALOCAR OS INVESTIDORES DESCRITOS NO ITEM "II" ACIMA, NO TODO OU EM PARTE, DESDE QUE TENHAM SIDO ATENDIDAS AS CONDICIONANTES ESTIPULADAS PELO INVESTIDOR NO RESPECTIVO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, NOS TERMOS DOS CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, DURANTE A REALIZAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO ANTERIOR AO ÚLTIMO, DE MODO QUE AS ORDENS CONSTANTES NOS SEUS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO SEJAM LIQUIDADAS EM DATA DE LIQUIDAÇÃO ANTERIOR À ÚLTIMA.

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, do 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 61 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 Preliminar.

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").

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 2ª (segunda) emissão da Subclasse A e da Subclasse B da Classe do Fundo de, inicialmente, 135.000 (cento e trinta e cinco mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, com Preço de Emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco 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 Preliminar 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 Preliminar 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) o requerimento do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e deste Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Aviso ao Mercado 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 artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Prospecto Definitivo e (c) a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 02 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v)** os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi)** após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta;
- (vii)** observado o disposto no item "(xi)" abaixo: (a) durante os períodos de coleta de intenções de investimento de cada Série da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto ("Períodos de Coleta de Intenções de Investimento" e cada um, um "Período de Coleta de Intenções de Investimento"), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor, sendo certo que, no âmbito dos Períodos de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série e da 2ª Série, o Coordenador Líder somente receberá os Documentos de Aceitação de Investidores interessados em subscrever Cotas A, e no âmbito dos Períodos de Coleta de Intenções de Investimento da 3ª Série e da 4ª Série, o Coordenador Líder somente receberá os Documentos de Aceitação de Investidores interessados em subscrever Cotas B;
- (viii)** 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 Preliminar e da Lâmina;

- (ix) 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 os Períodos de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série ou da 2ª Série;
- (x) 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 os Períodos de Coleta de Intenções de Investimento da 3ª Série ou da 4ª Série;
- (xi) 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;
- (xii) 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 os Períodos 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;
- (xiii) 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;
- (xiv) posteriormente à (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) disponibilização Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; (c) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; e (d) o término de cada Período de Coleta de Intenções de Investimento serão realizados os Procedimentos de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverão seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição; e
- (xv) 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 procedimentos de alocação no âmbito da Oferta, a serem conduzidos pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término de cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os 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) verificar se há cotas remanescentes para a abertura da próxima Série; (iv) 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 ("Procedimentos de Alocação" e cada um, um "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.

A quantidade de Séries, bem como a quantidade de Cotas a ser alocada em cada Série, serão definidas conforme demanda do mercado pelas Cotas, de modo que a quantidade de Cotas emitida em uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de Cotas, de forma que a soma das Cotas alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Cotas objeto da Oferta, observado que qualquer uma das Séries, inclusive mais de uma, poderá ser cancelada.

Tendo em vista a existência de mais de um Procedimento de Alocação, todos os Documentos de Aceitação de (i) Pessoas Vinculadas; e (ii) de Investidores ou Cotistas do Direito de Preferência que tiverem condicionado sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, ainda que enviados pelos respectivos Investidores durante o primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento ou durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, serão alocados e liquidados, obrigatoriamente, na última data de alocação e liquidação, observado que, 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, observadas as exceções previstas no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Sem prejuízo do disposto acima, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, alocar os Investidores descritos no item "ii" acima, no todo ou em parte, desde que tenham sido atendidas as condicionantes estipuladas pelo Investidor no respectivo Documento de Aceitação, nos termos dos Critérios de Aceitação da Oferta, durante a realização de Procedimento de Alocação anterior ao último, de modo que as ordens constantes nos seus Documentos de Aceitação sejam liquidadas em Data de Liquidação anterior à última.

Ainda, as regras de rateio descritas neste Contrato serão aplicadas somente com relação aos Documentos de Aceitação enviados durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento e alocados no respectivo Procedimento de Alocação, de modo que, caso seja identificado em novo Procedimento de Alocação, excesso de demanda com relação ao valor total da Oferta efetivamente colocado, os Documentos de Aceitação alocados no âmbito do(s) Procedimento(s) de Alocação realizados anteriormente e as respectivas ordens constantes dos referidos Documentos de Aceitação liquidadas em Data de Liquidação anterior, deverão ser preservados.

Oferta

Durante os respectivos Períodos 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 irreatável, 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 e as intenções de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas no âmbito do Período de Exercício do Direito de Preferência), 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 os Períodos 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 dos Procedimentos de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas A e as Cotas B 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 último 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, 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 da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. Durante a colocação das Cotas (inclusive o Período de Exercício do Direito de Preferência), o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, a Cota, identificada conforme o código do ativo no Balcão B3 atribuído a cada Série, e fará jus aos rendimentos do Fundo iguais aos demais Cotistas, nos termos do Regulamento, calculados proporcionalmente para o mês da respectiva Data de Liquidação ("Rendimentos").

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

Com o fim específico de estabelecer datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas de cada Subclasse, a Oferta será dividida em até 4 (quatro) séries, a 1ª Série, a 2ª Série, a 3ª Série e a 4ª Série, sendo a 1ª Série e a 2ª Série destinadas à subscrição e integralização pelos Investidores das Cotas A, e a 3ª Série e a 4ª Séries destinadas à subscrição e integralização pelas Investidores das Cotas B, de modo que as Cotas de cada Série serão integralizadas cada uma em uma Data de Liquidação, conforme a Data de Liquidação de cada Série prevista no cronograma indicativo deste Prospecto Preliminar. Assim, para cada Série haverá um Período de Coleta de Intenções de Investimento, um Procedimento de Alocação e uma Data de Liquidação, observado que, a 4ª Série só será aberta caso, após Procedimento de Alocação e a liquidação da 3ª Série, haja Cotas remanescentes para subscrição na 4ª Série, sendo certo que, neste caso, o cronograma do Período de Coleta de Intenções de Investimento, do Procedimento de Alocação e da Data de Liquidação da 4ª Série serão informados aos cotistas por meio de comunicado ao mercado, a ser divulgado no Dia Útil seguinte ao Procedimento de Alocação da 3ª Série ("Comunicado de Abertura da 4ª Série").

A liquidação física e financeira dos (i) dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência se dará na data de liquidação do Direito de Preferência, e (ii) dos Investidores que subscreveram Cotas da 1ª Série, se dará na Data de Liquidação da 1ª Série, a dos Investidores que subscreveram Cotas da 2ª Série ocorrerá na Data de Liquidação da 2ª Série, e assim, sucessivamente, enquanto houver Cotas remanescentes, até a última Data de Liquidação da Oferta, 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 respectiva Data de Liquidação, pelo Preço de Integralização, 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 última Data de Liquidação da Oferta.

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, observados os procedimentos operacionais da B3.

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), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária das Cotas A ("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), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária das Cotas B ("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.

O Investimento Mínimo Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.



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 Preliminar 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 PRELIMINAR 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 Preliminar, 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 nas seguintes ofertas públicas de distribuição:

- Oferta pública da 1ª (primeira) emissão da Classe, por meio da qual foram captados R\$ 275.334.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões, trezentos e trinta e quatro mil reais);
- Oferta pública da 1ª (primeira) emissão do Riza Viseu Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada, sendo que a oferta foi revogada em 28 de maio de 2025;
- Oferta pública 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);

Em decorrência dos serviços acima prestados, o Coordenador Líder recebeu, em conjunto, aproximadamente, R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais).

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 Preliminar, 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 Preliminar, 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 17 deste Prospecto Preliminar.**



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 ou pelo Grupo Econômico da Gestora será descontada do valor final do Comissionamento devido. Em atenção ao artigo 61 da Resolução CVM 160, o somatório da eventual contribuição de subscrição dos Investidores que sobejar ao Preço de Emissão decorrente da diferença entre a Taxa de Distribuição e os custos efetivos da Oferta (ágio) será destinada à formação de reserva de capital da Classe como um todo, nos termos indicados no Ato de Aprovação da Oferta.

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 arcadas pelo Fundo, utilizando-se, para tanto, os recursos decorrentes do pagamento, pelos Investidores, da Taxa de Distribuição.

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	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\$ 2.362.500,00	1,75%	R\$ 17,50	1,75%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 252.331,21	0,19%	R\$ 1,87	0,19%
Comissão de Distribuição*	R\$ 3.712.500,00	2,75%	R\$ 27,50	2,75%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	R\$ 396.520,48	0,29%	R\$ 2,94	0,29%
Total Taxa de Distribuição Primária ⁽¹⁾	R\$ 6.723.851,69	4,98%	R\$ 49,81	4,98%
Assessores Legais	R\$ 152.500,00	0,11%	R\$ 1,13	0,11%

Custos Indicativos da Oferta das Cotas A	Base R\$(²)	% em relação à Emissão	Valor por Cota A (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota A
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	R\$ 21.330,26	0,02%	R\$ 0,16	0,02%
CVM - Taxa de Registro	R\$ 53.146,63	0,04%	R\$ 0,39	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos (Estimado)	R\$ 100.000,00	0,07%	R\$ 0,74	0,07%
Total Arcado pela Classe (²)	R\$ 324.455,26	0,24%	R\$ 2,43	0,25%
TOTAL	R\$ 7.048.306,95	5,22%	R\$ 52,24	5,23%

Custos Indicativos da Oferta das Cotas B	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\$ 1.012.500,00	0,75%	R\$ 7,50	0,75%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 108.141,95	0,08%	R\$ 0,80	0,08%
Comissão de Distribuição*	R\$ 1.687.500,00	1,25%	R\$ 12,50	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	R\$ 180.236,58	0,13%	R\$ 1,34	0,13%
Total Taxa de Distribuição Primária (¹)	R\$ 2.988.378,53	2,21%	R\$ 22,14	2,21%
Assessores Legais	R\$ 152.500,00	0,11%	R\$ 1,13	0,11%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	R\$ 21.330,26	0,02%	R\$ 0,16	0,02%
CVM - Taxa de Registro	R\$ 51.745,84	0,04%	R\$ 0,38	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos (Estimado)	R\$ 152.500,00	0,11%	R\$ 1,13	0,11%
Total Arcado pela Classe (²)	R\$ 324.455,26	0,24%	2,42	0,25%
TOTAL	R\$ 3.312.833,79	2,45%	24,56	2,46%

(1) Os custos relacionados ao Comissionamento do Coordenador Líder listados acima serão pagos com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição quando da subscrição e integralização de Cotas.

(2) Os demais custos listados acima serão arcados pela Classe e imputados a cada subclasse proporcionalmente à sua participação na Classe após a Oferta.

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

Os valores acima foram calculados considerando o máximo de alocação em cada uma das subclasses ofertantes, dado o regime de vasos comunicantes da Oferta. Na hipótese de haver alocação em mais de uma subclasse, os custos que não compõem a Taxa de Distribuição Primária serão arcados pela Classe e imputados a cada subclasse proporcionalmente à sua participação na Classe após a Oferta.



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 VGV 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 Valor Geral de Vendas em 5 Estados brasileiros: São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Amazonas e Distrito Federal. Em maio de 2025, a Riva anunciou a entrada na cidade de Fortaleza, representando seu sexto Estado.

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.

Já no decorrer de 2025, outras importantes mudanças incrementaram ainda mais o escopo do MCMV. O Conselho Curador do FGTS aprovou um novo conjunto de medidas de modo a permitir a inclusão de milhares de famílias no que se refere ao financiamento habitacional em condições mais acessíveis. Entre elas, destacam-se (i) a ampliação das faixas de renda previamente existentes para R\$ 2.850 (Faixa 1), R\$ 4.700 (Faixa 2) e R\$ 8.600 (Faixa 3); e (ii) a criação da Faixa 4 do programa, que passou a possibilitar a elegibilidade de famílias com renda de até R\$ 12.000, além de permitir financiamento de imóveis de até R\$ 500 mil, com taxa de juros de 10,5% a.a. e prazo de até 420 meses, utilizando a Tabela Price. Com um orçamento previsto de cerca de R\$ 30 bilhões para a nova faixa no ano de 2025, a expectativa do Governo é conseguir atender 120 mil novas famílias.

Com as perspectivas sendo transformacionais para o setor, dado o aumento da acessibilidade e do mercado endereçável, a Riva mantém-se bem-posicionada para capturar o crescimento e colher os potenciais benefícios da expansão do MCMV. Em dezembro de 2024, cerca de 85% do VGV em estoque atendia aos requerimentos 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: 62.999.860
- e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie: 85,17%
- f) percentual detido em relação ao total do capital social: 85,17%
- 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
Água 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
São Tomé 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 Participações 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
São Tomé 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
Água 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
São 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
Galvão 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
Mafra 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\$ 583.777.884,39	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: 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) conversibilidade 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 Preliminar.

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

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras relativas aos três últimos exercícios sociais*, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Resolução CVM 175, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no *Website*:

<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.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo IV deste Prospecto Definitivo.

*Tendo em vista que o Fundo foi constituído em 2025, só possuirá demonstrações financeiras referentes ao exercício social de 2025 em diante.



(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 REAL ESTATE 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@rizaaasset.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	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º-10º, 13º-17º andares, São Paulo, SP Tel.: (11) 3674-3833
-----------------------------	---

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 Preliminar, 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>.**



Independente 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

A Riza Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Riza Real Estate"), estruturada em outubro de 2024, é uma gestora de recursos pertencente ao Grupo Riza, que contém as Holdings Riza Controle Holding S.A. e Riza Corp Holding Ltda., além das gestoras Riza Allocation Gestora de Recursos Ltda. ("Riza Allocation"), Riza Crédito Estruturado Gestora de Recursos Ltda. ("Riza Crédito Estruturado") Riza Líquidos Gestora de Recursos Ltda. ("Riza Líquidos"), Riza Wealth Management Gestora de Recursos Ltda. ("Riza Wealth Management"), Riza Infraestrutura Gestora de Recursos Ltda. ("Riza Infraestrutura"), Riza Direct Lending Gestora de Recursos Ltda. ("Riza Direct Lending") e Riza Gestora de Recursos Ltda. ("Riza Asset Management").

A estruturação da Gestora surgiu a partir do processo de especialização das estratégias adotadas pelo Grupo Riza no intuito de aproveitar mais oportunidades e produtos com foco voltado para diferentes estratégias de ativos, conforme expertises das equipes do Grupo Riza, dividindo as gestoras integrantes do Grupo Econômico por segmento de atuação para melhor lograr da especialização e a experiência dos seus colaboradores.

Logo, a Riza Real Estate traz os mesmos princípios e standards de conduta que a Riza Asset Management e demais empresas do Grupo Riza, trazendo consigo sócios controladores e equipe de gestão renomados e com longa trajetória no mercado financeiro e de capitais.

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 Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar 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.

Em 11 de junho de 2025 foi editada a Medida Provisória nº 1.303 ("MP 1.303"), a qual estabelece novas regras para a tributação de aplicações financeiras e ativos virtuais no Brasil, incluindo a aplicação em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII). Caso a MP 1.303 seja convertida em lei, as novas regras de tributação relacionadas aos FII produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026. A partir desta data os rendimentos auferidos pelos cotistas nas aplicações em cotas de FII emitidas ou integralizadas após 31 de dezembro de 2025 estarão sujeitos à retenção de imposto de renda na fonte, com alíquotas de 5% (cinco por cento) ou 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento), conforme o caso, aplicáveis no momento da distribuição de rendimentos, amortização ou resgate das cotas.

(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.

Caso a MP 1.303 seja convertida em lei, as novas regras de tributação relacionadas aos FII produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026. Nos termos do art. 42 da MP 1.303, ficam isentos do imposto sobre a renda os rendimentos, inclusive os ganhos líquidos, dos títulos e valores mobiliários e das demais aplicações financeiras integrantes das carteiras dos FII.

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.



ANEXOS

ANEXO I	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO II	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



RIZA

ANEXO I

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO

RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 59.987.139/0001-13

Por este instrumento particular, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Administrador"), na qualidade de administradora do Fundo (conforme abaixo definido), e a **RIZA REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ sob o nº 57.812.441/0001-05, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 23.361, de 12 de maio de 2025, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestor"), da **CLASSE ÚNICA DO RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe" ou "Classe Única"), fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, em classe única, inscrito no CNPJ sob o nº 59.987.139/0001-13 ("Fundo"), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato conjunto dos prestadores de serviços essenciais, nos termos do item IV da cláusula I.5, da seção B, do Anexo I do Regulamento do Fundo, **RESOLVE** aprovar a realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª (segunda) Emissão de Cotas da Subclasse A ("Cotas A") e da Subclasse B ("Cotas B") da Classe Única do Fundo ("Oferta" ou "Emissão"), em até 4 (quatro) séries, a ser realizada no Brasil, sob coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como seus principais termos e condições, incluindo:

(1) Número da Emissão: a emissão representa a 2ª (segunda) Emissão de Cotas A e de Cotas B da Classe Única do Fundo ("Novas Cotas").

(2) Rito: a Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VII, da Resolução CVM 160 ("Oferta").

(3) Público-Alvo da Oferta: 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" e "Investidores Qualificados" ou "Investidores"). No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição das Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor.

(4) Destinação dos recursos: Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão destinados, de forma ativa e discricionária, pela Gestora, à aplicação, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da subscrição de ações de emissão da **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"), em conformidade com a política de investimento da Classe.

(5) Coordenador Líder: a distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação do Administrador, **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada ("Coordenador Líder"). A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

(6) Montante Inicial da Oferta: O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), observado que **(i)** o montante inicial total das Cotas A poderá ser de até R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) ; e **(ii)** o montante inicial total das Cotas B poderá ser de até R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais); sendo certo que a alocação entre as Cotas A e as Cotas B será definida no procedimento de alocação, conforme documentos da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição, podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(a)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(b)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

(7) Preço de Emissão: O preço de emissão de cada Nova Cota será equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) , sem considerar a Taxa de Distribuição, e será fixo para todas as Séries até a data de encerramento da Oferta, fixado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo ("Preço de Emissão").

(8) Taxa de Distribuição Primária: Será devida taxa no valor de (i) R\$ 49,81 (quarenta e nove reais e oitenta e um centavos) por Cota A, equivalente a 4,98% (quatro inteiros e noventa e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores das Cotas A (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição da Cota A") e (ii) R\$ 22,14 (vinte e dois reais e quatorze centavos) por Cota B, equivalente a 2,21% (dois inteiros e vinte e um centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores das Cotas B (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição da Cota B", sendo em conjunto com a Taxa de Distribuição da Cota A, "Taxas de Distribuição" ou, individual e indistintamente, "Taxa de Distribuição"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento das comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) demais custos e despesas da Oferta não arcados pelas Taxas de Distribuição serão de responsabilidade da Classe, exceto pelas comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, calculadas proporcionalmente ao valor das Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pelas Taxas de Distribuição, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Gestora ou à Administradora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014; e (ii) eventual saldo positivo das Taxas de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo. Dessa forma, (i) cada Cota A possui o preço de integralização de R\$ 1.049,81 (mil e quarenta e nove reais e oitenta e um centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição da Cota A ("Preço de Integralização da Cota A") e (ii) cada Cota B possui o preço de integralização de R\$ 1.022,14 (mil e vinte e dois reais e quatorze centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição da Cota B ("Preço de Integralização da Cota B"). Em atenção ao artigo 61 da Resolução CVM 160, o somatório da eventual contribuição de subscrição dos Investidores que sobejar o Preço de Emissão decorrente da diferença entre as Taxas de Distribuição e os custos efetivos da Oferta (ágio) será destinada à formação de reserva de capital da Classe como um todo.

(9) Preço de Integralização: correspondente à soma do Preço de Emissão com a Taxa de Distribuição.

(10) Direito de Preferência: Como condição à realização da Emissão, será ofertado o direito de preferência aos cotistas do Fundo, nos termos da cláusula V, da seção B, do Anexo I do Regulamento do Fundo (“Direito de Preferência”). O Direito de Preferência terá as seguintes características: (i) período para exercício do Direito de Preferência: até o 2º (segundo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder; (ii) procedimentos operacionais para exercício do Direito de Preferência: (a) os atuais Cotistas do Fundo deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao Coordenador Líder até a Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência, inclusive; e (b) o Coordenador Líder confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada até o Dia Útil subsequente à Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência, e (c) o Cotista deverá disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Cotas objeto do seu Direito de Preferência na Data de Liquidação; (iii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição na Data Base; e (iv) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção (conforme definido abaixo) para Subscrição de Novas Cotas. O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Novas Cotas detida por cada Cotista da Classe em relação à totalidade de Novas Cotas a serem emitidas pela Classe ponderada pela participação de cada Subclasse frente à Classe anteriormente à emissão das Novas Cotas, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a (i) 0,15599235441, para os Cotistas detentores de cotas da Subclasse A; e (ii) 0,33432122836, para os Cotistas detentores de cotas da Subclasse B (“Fator de Proporção”), observado que, tendo em vista o regime de vasos comunicantes da Oferta, sem limites mínimos ou máximos aplicáveis a cada Subclasse, o Direito de Preferência de cada Cotista somente será aplicável na sua respectiva Subclasse conforme seu respectivo Fator de Proporção. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência (conforme cronograma previsto nos documentos da Oferta) junto ao Escriturador ou ao Coordenador Líder. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, considerando os impedimentos operacionais para viabilizar a cessão do Direito de Preferência no Escriturador e no Coordenador Líder. Não haverá

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

(11) Cotas do Lote Adicional: até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até R\$ 33.750.000,00 (trinta e três milhões, setecentos e cinquenta mil reais), sem considerar as Taxas de Distribuição, equivalente a 33.750 (trinta e três mil e setecentos e cinquenta) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), que, somado à quantidade inicial de Novas Cotas da Oferta, totalizará 168.750 (cento e sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta) Cotas, equivalente a R\$ 168.750.000,00 (cento e sessenta e oito milhões, setecentos e cinquenta mil reais), sem considerar as Taxas de Distribuição, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas 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 Novas 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. Observado o disposto nesta Cláusula, eventual aumento da quantidade de Novas Cotas da Oferta por meio do exercício do Lote Adicional poderá ocorrer pela emissão de Cotas A e/ou de Cotas B. As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser emitidas em quaisquer das Séries (conforme abaixo definido).

(12) Lote Suplementar: Não haverá distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

(13) Investimento Mínimo por Investidor: A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme definido abaixo): **(i)** no contexto da Oferta das Cotas A será de 25 (vinte e cinco) Cotas A, correspondente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição ("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), sem considerar a Taxa de Distribuição ("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 Novas 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. O Investimento Mínimo Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

(14) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem considerar as Taxas de Distribuição, equivalente a 10.000 (dez mil) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.

(15) Taxa de ingresso e saída: Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta.

(16) Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas: a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 161, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

(17) Número de Séries: até 4 (quatro) séries ("Séries"), sendo a 1ª Série e a 2ª Série destinadas à subscrição e integralização pelos Investidores das Cotas A, e a 3ª Série e a 4ª Séries destinadas à subscrição e integralização pelas Investidores das Cotas B. A quantidade de Séries, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser alocada em cada Série, serão definidas conforme demanda do mercado pelas Novas Cotas, de modo que a quantidade de Novas Cotas emitida em uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de Novas Cotas, de forma que a soma das Novas Cotas alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Novas Cotas objeto da Oferta, observado que qualquer uma das Séries, inclusive mais de uma, poderá ser cancelada.

(18) Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas: As Novas Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3,

sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do ambiente de balcão da B3 ("Balcão B3"); e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

(19) Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas: As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista em moeda corrente nacional, observado o disposto nos documentos da Oferta.

(20) Direitos das Novas Cotas: As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes.

(21) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Nova Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. O Administrador fica autorizado a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta.

São Paulo, 29 de julho de 2025.

Assinado por:
ANDRÉ SIQUEIRA
4D5E28A4F8664AE...

Assinado por:
Claudio Miro Junior
39A16CB3136E429...

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

DocuSigned by:
Giancarlo D'Elia Denapoli
204D944539E14BA...

RIZA REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 546F060D-BB60-4E69-A95D-F33A2371C73F

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: Riza Viseu FII - Ato de Deliberação Conjunta - Aprovação 2ª Emissão MM ...

Cliente - Caso: 13880/8

Source Envelope:

Document Pages: 7

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) Brasilia

São Paulo, SP 04534-004

LFiladelfo@machadomeyer.com.br

IP Address: 2804:7f0:b300:4

Record Tracking

Status: Original

Holder: Laís Filadelfo

Location: DocuSign

7/29/2025 10:01:02 PM

LFiladelfo@machadomeyer.com.br

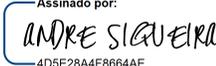
Signer Events

ANDRE SIQUEIRA

andre.siqueira@xpi.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Signature

Assinado por:

 4D5E28A4F8664AE...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 177.26.251.79

Signed using mobile

Timestamp

Sent: 7/29/2025 10:02:50 PM

Viewed: 7/29/2025 10:03:30 PM

Signed: 7/29/2025 10:03:51 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 7/29/2025 10:03:30 PM

ID: 89a9f82b-90bb-4fc5-8a80-b1914022bd58

Claudomiro Junior

claudomiro.junior@xpi.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Assinado por:

 39A16CB3136E429...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 24.239.168.209

Sent: 7/29/2025 10:02:51 PM

Viewed: 7/29/2025 10:08:06 PM

Signed: 7/29/2025 10:08:21 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

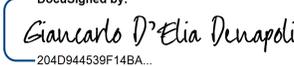
Accepted: 7/29/2025 10:08:06 PM

ID: 7d461290-01cf-4fc7-86d7-973547ae0a5e

Giancarlo D'Elia Denapoli

giancarlo.denapoli@rizaasset.com

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

DocuSigned by:

 204D944539F14BA...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 191.39.132.82

Signed using mobile

Sent: 7/29/2025 10:02:51 PM

Viewed: 7/29/2025 10:04:34 PM

Signed: 7/29/2025 10:04:41 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 7/29/2025 10:04:34 PM

ID: 313cb6ed-9578-4c7c-b00d-5a68926a3b56

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	7/29/2025 10:02:51 PM
Certified Delivered	Security Checked	7/29/2025 10:04:34 PM
Signing Complete	Security Checked	7/29/2025 10:04:41 PM
Completed	Security Checked	7/29/2025 10:08:21 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.



ANEXO II

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ. CEP 22.250-911

SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO		
<p>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</p>	<p>Classes: Classe Única</p>	<p>Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro</p>
A. PRESTADORES DE SERVIÇO		
Prestadores de Serviço Essenciais		
Gestora	Administradora	
<p>RIZA REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., Ato Declaratório: 23.361, de 12 de maio de 2025. CNPJ: 57.812.441/0001-05</p>	<p>XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. Ato Declaratório: 10.460, de 26 de junho de 2009 CNPJ: 02.332.886/0001-04</p>	
Outros		
Custodiante	Escriturador	
<p>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A Ato Declaratório: 11.484 de 27 de dezembro de 2010</p>	<p>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A Ato Declaratório: 11.485 de 27 de dezembro de 2010</p>	

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 ("Cotas"), devidamente inscritos no registro de cotistas do Fundo ("Cotistas") 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 "Prestadores de Serviços Essenciais") de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"). A aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) no Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

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

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

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

3 de 29

 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

 Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ. CEP 22.250-911
 SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

- (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;

4 de 29

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

Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ. CEP 22.250-911
 SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

- (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,

5 de 29

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

Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ. CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

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;

7 de 29

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

Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ. CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

- (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]

9 de 29

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

Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ. CEP 22.250-911
 SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

(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.

11 de 29

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

Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ. CEP 22.250-911
 SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

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.

12 de 29

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

Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ. CEP 22.250-911
 SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

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.

14 de 29

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

Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ. CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

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

15 de 29

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

Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ. CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

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 da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e 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 da B3 e 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, fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

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, 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

16 de 29

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

Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ. CEP 22.250-911
 SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

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.

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 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.

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

17 de 29

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

Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ. CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

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.

18 de 29

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

Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ. CEP 22.250-911
 SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

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

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, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o "Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX"; ou, nos demais casos, **(ii)** o valor contábil do patrimônio líquido da Classe;

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.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores, descontados dos custos de Oferta, desde a primeira integralização de cotas até que Va ultrapasse 100% do valor integralizado ajustado pela Taxa de correção. Após ultrapassado, Vb = 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 (Va), 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 Vb e Va: (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.

20 de 29

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

Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ. CEP 22.250-911
 SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

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.

21 de 29

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

Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ. CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

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

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

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:	Prazo:
Investidores Qualificados	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.

28 de 29

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

Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ. CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

(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.

**ANEXO II AO
INSTRUMENTO DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA**

**RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

Suplemento referente à 1ª (primeira) Emissão e Oferta de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B da Classe Única do Riza Viseu Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada ("Fundo")

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

Características da 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Fundo ("<u>Emissão</u>") e Oferta de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B da Classe Única do Fundo ("<u>Cotas</u>")	
Emissão	Primeira Emissão.
Classe	Classe Única
Subclasse	Subclasse A e Subclasse B
Tipo de Distribuição	Primária
Montante Inicial da Oferta	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas (" <u>Montante Inicial da Oferta</u> "), 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)
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão.
Preço de Emissão por Cota	R\$ 1.000,00 (mil reais). 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 da totalidade 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 Subclasse A serão arcados exclusivamente pela Subclasse A, com os recursos captados no âmbito da Oferta das Cotas Subclasse A, e os custos da Oferta das Cotas Subclasse B serão arcados exclusivamente pela Subclasse B com os recursos captados no âmbito da Oferta das Cotas Subclasse B. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.
Distribuição Parcial	Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que captados, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) considerando o Preço de Emissão (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> "). 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 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 Emissão, a Oferta será cancelada pela Administradora.
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, ou seja, de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), equivalente a 75.000 (setenta e cinco mil) Cotas
Forma de colocação das Cotas	As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob rito de registro automático e regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160 e regulamentação aplicável.
Registro para Distribuição e Negociação	As Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“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.
Subscrição das Cotas	As Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo Investidor, do documento de aceitação da oferta, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. O Investidor interessado em subscrever Cotas deverá assinar, ainda, Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos Fatores de Risco.
Forma de Integralização das Cotas	As Cotas serão integralizadas à vista pelo Preço de Emissão, em moeda corrente nacional, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos, a data de emissão das Cotas é a data em que ocorrer a primeira integralização das Cotas.
Público-Alvo	A Oferta será destinada a Investidores Qualificados.

Período de Colocação	As Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, de forma que a Oferta será encerrada na data da divulgação do Anúncio de Encerramento.
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CCTVM 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.



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 2ª Emissão (“Oferta” ou “2ª Emissão”) do RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo” ou “FII” ou “FII Riza Viseu”) foi elaborado pela **RIZA REAL ESTATE 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 57.812.441/0001-05, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 23.361, de 12 de maio de 2025 (“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 2ª 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.



Talentos

Perseguimos a diversidade, engajamento e motivação dos nossos talentos em uma estrutura organizacional horizontal e voltada para responsabilidades e não cargos e títulos

Tecnologia

Acreditamos no poder da tecnologia em promover agilidade e eficiência em processos corporativos. Dessa forma, é um pilar fundamental na busca do que chamamos de perenidade competitiva

Cultura de Excelência

É a crença de que a busca da excelência em tudo o que fazemos nos diferencia em qualidade e performance, criando um diferencial

Atualmente, a gestora possui uma Grade de Produtos diversificada, com R\$ 15,6 bilhões sob gestão distribuídos em 17 fundos, além do Riza Viseu, e mais de 400 mil cotistas.

R\$ +15,6Bi

Sob gestão

63

Talentos, sendo 31 diretamente ligados à gestão

+400k

Cientes



* 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.

Núcleos de Gestão



Núcleos Corporativos



Fonte: Riza

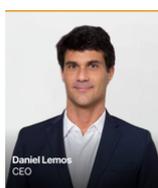
Desde sua criação, há quatro anos, a Riza construiu, de maneira cuidadosa, um portfólio de fundos que, na visão da gestora, representa uma nova abordagem na gestão de recursos.

Cada fundo é concebido e estruturado com o objetivo de ser uma opção de investimento desconectado 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\$ 15,6 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.



Sócio Fundador | CEO

Fundou a Riza Asset Management em Outubro de 2019.

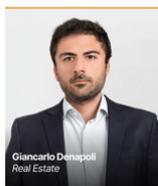
Iniciou sua carreira profissional no Banco Pactual em 2000, onde permaneceu até 2007. Após passagens pela Maua Sekular Investimentos, Octante Capital e Credit Suisse Hedging Griffo, ingressou na XP Investimentos onde se tornou Diretor de Produtos e Presidente do Comitê de Produtos, sendo o sócio responsável 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 Hotels)

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



Sócio | Real Estate

Ingressou na Riza Asset Management em Fevereiro de 2022.

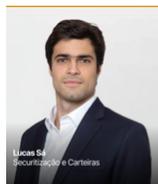
Iniciou sua carreira na Mitre Realty em 2016, onde se tornou o Sócio responsável pelas áreas de Mercado de Capitais e Relação com Investidores. Foi um dos responsáveis pelo IPO da empresa em 2020.

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

Operações de Permuta Financeira no setor – R\$ 600 milhões



Sócio | Securitização e Carteiras

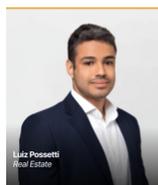
Ingressou na Riza Asset Management em Dezembro de 2019.

Iniciou sua carreira no Itaú BBA, em 2015, na área de Corporate Investment Banking. Em 2016, ingressou no Investment Banking da XP, onde atuou a maior parte do tempo em *Structured Finance*.

Marcos no setor de Real Estate:

Primeira operação de pró-soluto do mercado em 2020 com estrutura replicada por diversas empresas e utilizada até hoje

Idealizador dos fundos de compra de SPEs da Direcional



Associado | Real Estate

Ingressou na Riza Asset Management em Junho de 2023.

Marcos no setor de Real Estate:

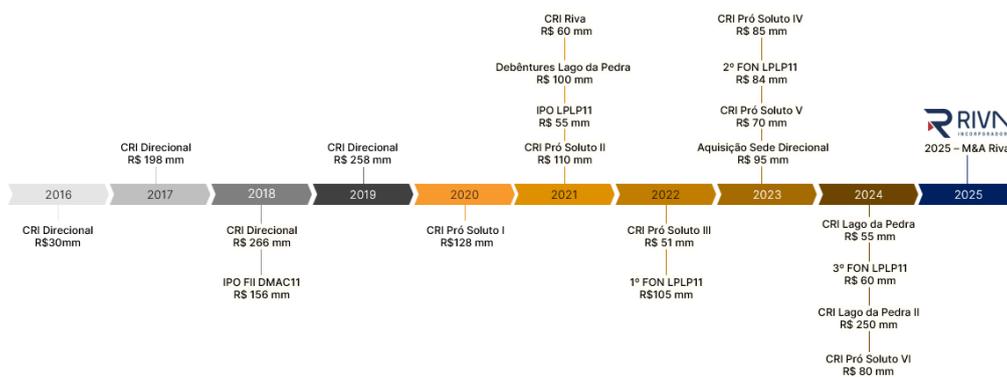
M&A da Share Student Living em transação de R\$ 400 mm no primeiro fundo de residências estudantis do Brasil

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 aproximados de R\$ 2,6 bilhões de reais¹.

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



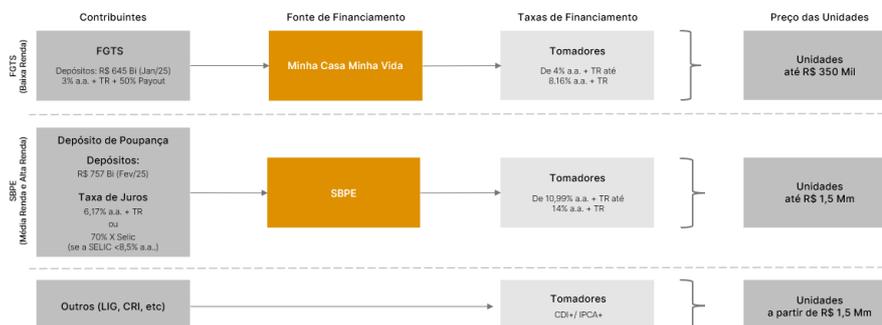
O FII Riza Viseu

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

O setor imobiliário tem sua base nos sistemas de financiamento principalmente às pessoas físicas uma vez que as famílias brasileiras, em sua grande maioria, financiam a aquisição de seus imóveis. Com isso, o setor tem diferentes fontes de financiamento a depender do valor unitário de cada imóvel, representando, de maneira indireta, a capacidade de renda das famílias.



Fonte: Riza, Bradesco BBI e BTG Pactual

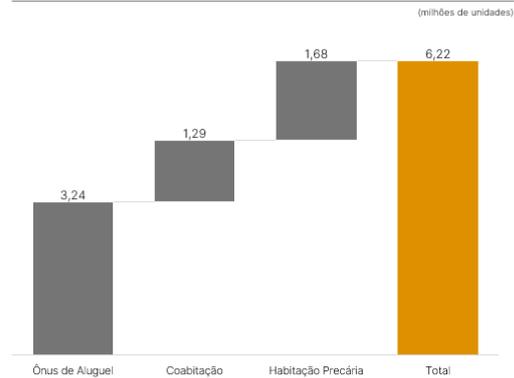
Minha Casa Minha Vida

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.

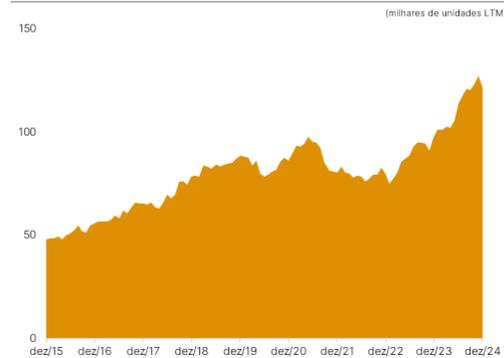
Renda Mensal e Taxas de Financiamento por região

Faixa	Renda Mensal (R\$)	Taxa de Juros (% a.a.)	
		Sul, Sudeste, Centro Oeste	Norte e Nordeste
1	Até 2.850	4,25% - 4,50%	4,00% - 4,25%
2	De 2.850 a 4.700	5,00%-6,50%	4,75%-6,5%
3	De 4.700 a 8.600	7,66%	7,66%
4	De 8.600 a 12.000	10,50%	

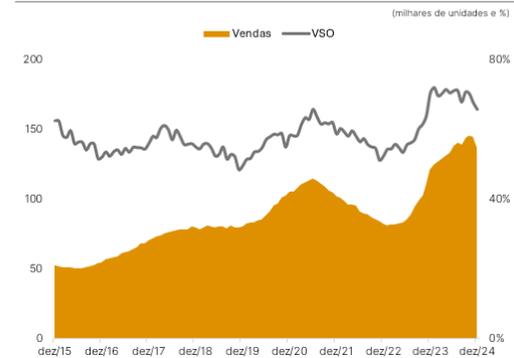
Déficit Habitacional por Motivo



Lançamentos MCMV



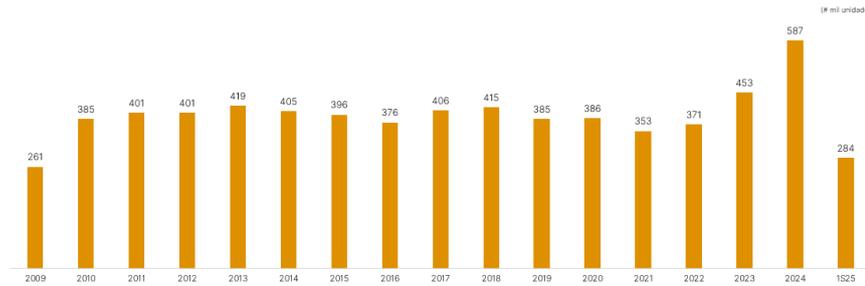
Vendas e VSO MCMV



Fonte: Riza, FGTS, Bradesco BBI e Abecip

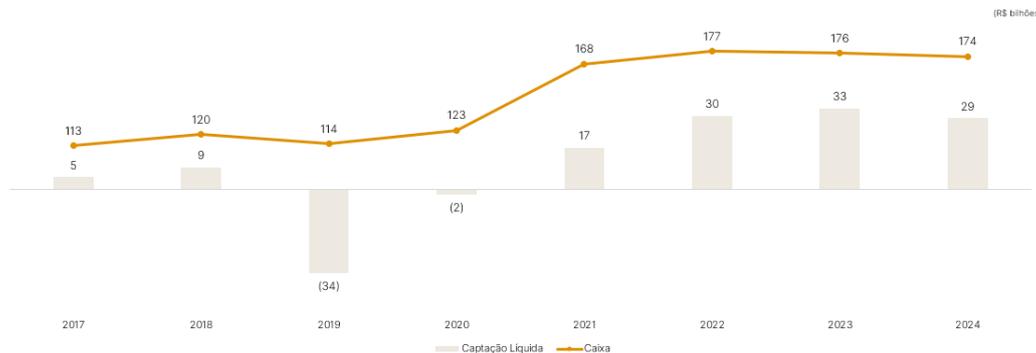


Além disso, as contratações de unidades do MCMV são pouco elásticas com oscilações de taxa de juros, o que pode ser visto no gráfico abaixo. Entretanto, a partir de 2023 com as mudanças no programa MCMV, o número de unidades contratadas aumentou significativamente.



Fonte: FGTS

Um dos principais protagonistas para o sucesso do programa Minha Casa Minha Vida é o FGTS, uma vez que o financiamento das famílias mais carentes só é possível a partir de uma estrutura de capital e estabilidade de caixa no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Dessa forma, é importante analisar o caixa do FGTS que garante a sustentabilidade do orçamento anual do Minha Casa Minha Vida. Como pode ser observado no gráfico abaixo, dado o baixo desemprego do Brasil, o caixa do FGTS está em níveis recordes.

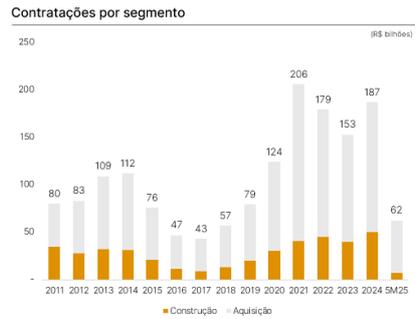
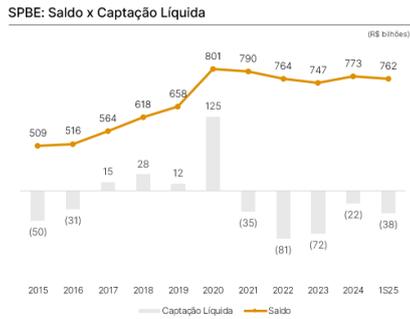


Fonte: FGTS | Nota (1): Para 2024, considera-se a posição de novembro de 2024

SBPE | Poupança

Já, para as famílias que não se enquadram no Programa Minha Casa Minha Vida, a fonte de financiamento é proveniente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos. Diferentemente do Minha Casa Minha Vida, a poupança sofreu resgates líquidos desde

2021, o que reduziu o apetite dos bancos na concessão de novos financiamentos, especialmente, a partir de 2025.



Fonte: Riza, Bradesco BBI, CBIC e Abecip

Criação do Faixa 4

Como exposto acima, o financiamento via poupança além de ter diminuído, ficou mais caro, com isso, a capacidade de financiamento das famílias brasileiras diminuiu. Visando suprir esse déficit, o governo aprovou em maio de 2025 a criação do Faixa 4 do programa Minha Casa Minha Vida, destinado às famílias que possuem renda mensal entre R\$ 8.600 e R\$ 12.000 e para aquisição de imóveis entre R\$ 350 mil e R\$ 500 mil. Com isso, as famílias “ganham” 30% de capacidade de compra, facilitando a aquisição do imóvel.

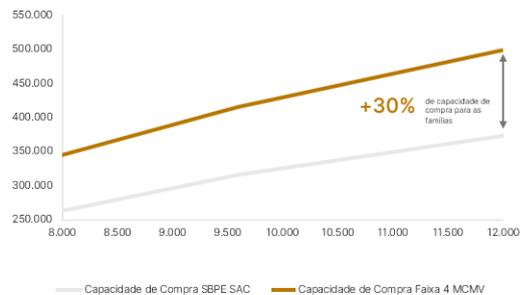
Criação do Faixa 4

Volume: R\$ 30 bilhões, sendo R\$ 15 bilhões do Fundo do Pré-Sal e R\$ 15 bilhões da CEF
 Renda Familiar: Entre R\$ 8.000 e R\$ 12.000 mensal
 Unidades: Entre R\$ 350 mil e R\$ 500 mil
 Fonte de Financiamento: FGTS
 Taxas de Financiamento: TR + 10,0% a.a.
 LTV: até 80% (financiamento sobre valor do imóvel)
 Prazo: 420 meses
 Sistema de Amortização: Price

Cenário Atual para o renda média (sem faixa 4)

Condições de Financiamento
 Fonte de Financiamento: Recursos da Poupança via SBPE
 Taxas de Financiamento: TR + 12,68% a.a.
 LTV: até 80% (financiamento sobre valor do imóvel)
 Prazo: 420 meses
 Sistema de Amortização: SAC

Affordability¹



Fonte: Riza (1) Para o SBPE, assume-se uma taxa média de TR + 12,68% ao ano

O Grupo Direcional

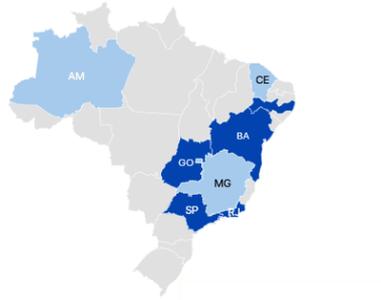
A Direcional Engenharia S.A. possui 44 anos de experiência no setor e é uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil.

Destaques

- +170.000 unidades entregues no Brasil desde 2009
- +500 projetos lançados desde 2009
- R\$ 6,3 bilhões lançados 2T25 LTM
- R\$ 3,6 bilhões em Receita Líquida 1T25 LTM
- 39,3% de margem bruta ajustada 1T25 LTM
- R\$ 653 mm de Lucro Líquido 1T25 LTM
- 31% a.a. de ROE² 1T25 LTM
- 10,4% de Dívida/PL e Rating AAA pela S&P

Posicionamento Geográfico

9 Regiões Metropolitanas 4 Regiões de Liderança¹



Notas: (1) Fonte: Direcional (2) ROE calculado pelo lucro líquido 1T25 LTM dividido pelo patrimônio líquido médio LTM | 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 Aguassanta 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 ABRAINIC.		+ 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 Riva 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\$ 2,2 bilhões 2T25 LTM

Landbank: R\$ 15,3 bilhões (R\$ 13,3 bilhões % Riva) e 40 mil unidades

Vendas Líquidas: R\$ 2,35 bilhões 2T25 LTM

Patrimônio Líquido: R\$ 714 milhões 1T25

Giro do PL²: 3,0x (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 2T25 LTM dividido pelo Patrimônio Líquido 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.

Produto

DIRECIONAL



Produto

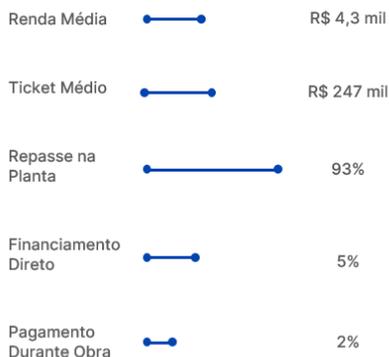
RIVA



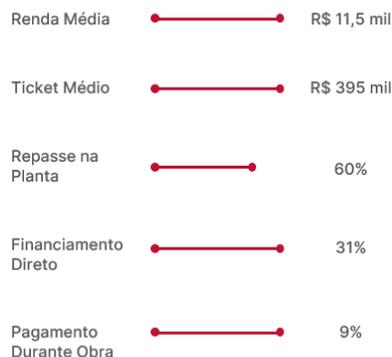
D. Perfil de Clientes | Riva e Direcional

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

Perfil do Cliente DIRECIONAL



Perfil do Cliente RIVA



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

Acordo de Prestação de Serviços



Sinergias Potenciais

Controle de Custos: G&A cresce proporcionalmente à Receita da Riva dado o acordo com a Direcional de 5% do G&A

Foco: Management da Riva no core business (Terreno, Projetos e Vendas) e compartilhamento de *back office* com a Direcional

Governança: Riva terá diretriz de Governança da Direcional com histórico comprovado e alinhamento de interesses

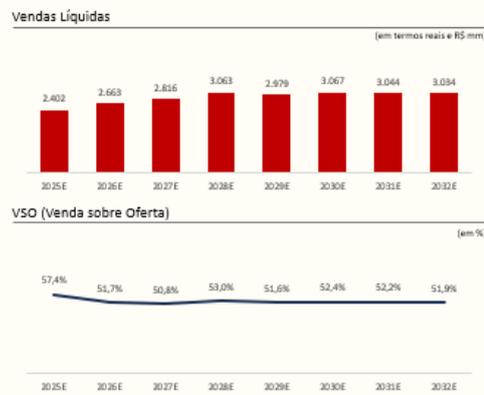
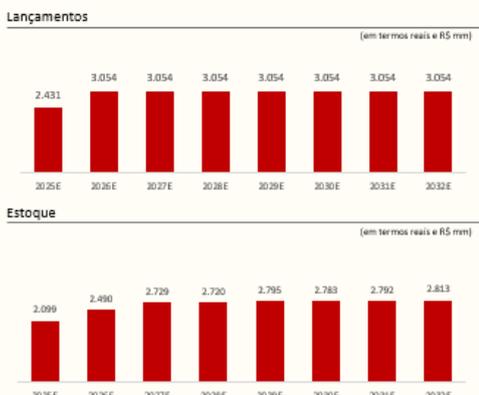
Know-how: Riva tem o benefício de todos os aprendizados da Direcional

Notas: (1) A sólida Governança reflete a visão da Riza sobre a estrutura da Direcional e Riva

F. Projeções

Projeções Operacionais

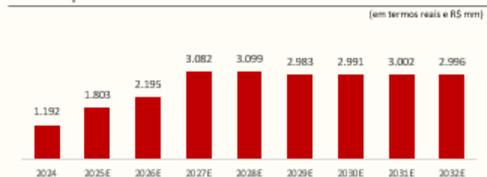
Companhia não aumentará sua escala, podendo resultar em menor risco de execução



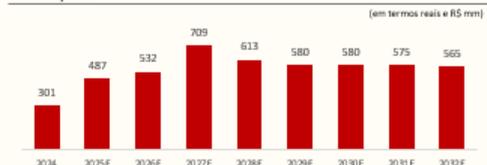
Projeções Financeiras

Conforme metodologia do POC e boa execuções das obras, companhia atinge estabilidade entre 2027 e 2028

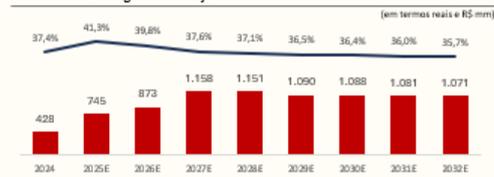
Receita Líquida



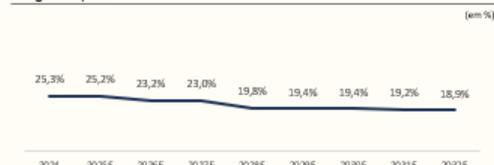
Lucro Líquido



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada¹

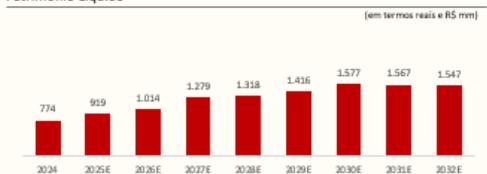


Margem Líquida

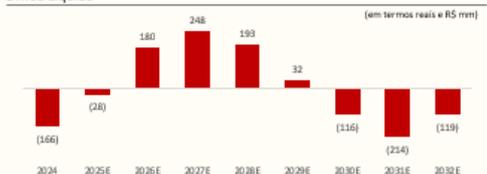


Baixa alavancagem pode ser um trigger para distribuições extraordinárias

Patrimônio Líquido



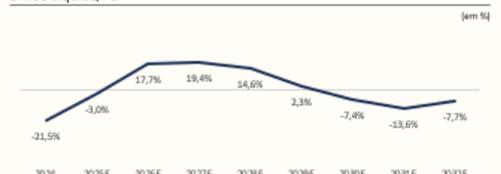
Dívida Líquida



ROE

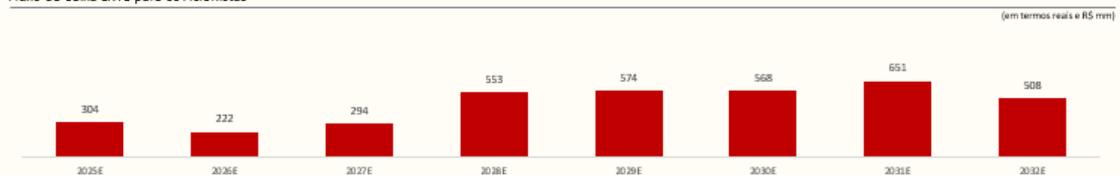


Dívida Líquida/PL

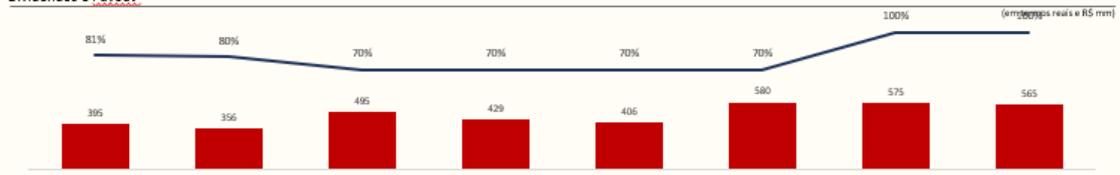


Companhia já tem fluxo livre de caixa para os acionistas positivo no 1º ano de investimento

Fluxo de Caixa Livre para os Acionistas



Dividendos e Payout



G. Números Operacionais

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

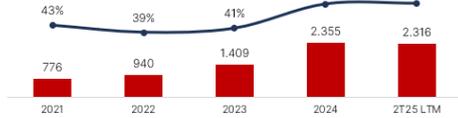
Lançamentos¹

(em R\$ mm)



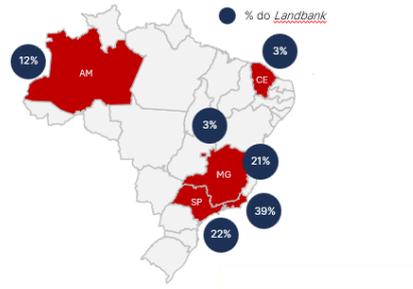
Vendas e VSO¹

(em R\$ mm)



Contratações por segmento

Mais de R\$ 13,0 bilhões (% Companhia) ou 4 anos de lançamentos



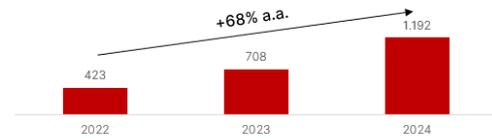
Notas: (1) Assume os lançamentos e vendas dos produtos Riva sejam eles lançados com a Direcional ou Riva como controladoras | A rentabilidade estimada ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas.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

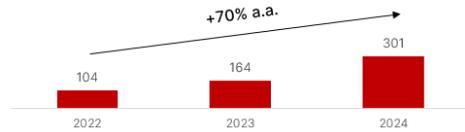
Receita Líquida

(em R\$ mm)



Lucro Líquido

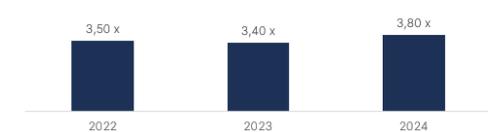
(em R\$ mm)



ROE Ajustado²



Giro do PL¹ – Lançamento/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

Governança e alinhamento de interesses

Earn out Direcional: 20% multiplicado pela participação da Riza da diferença entre o lucro líquido anual e o lucro líquido base corrigido por IPCA

Aval dívidas Riva: Direcional dará aval nas dívidas da Riva

Vetos: *Stock Options*, Alavancagem

Demais condições: Direito de preferência, *tag along*

Custos e Despesas

Orçamento: Aprovação anual e acompanhamento trimestral

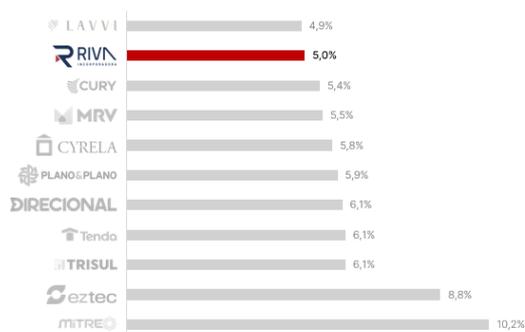
Acordo de G&A

- 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

Alavancagem Operacional – G&A/Receita Líquida¹



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 1T25LTM

K. Valuation

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

Premissas Gerais

Metodologia: Fluxo de Caixa Livre para o Acionista

Fluxo: Real

Data Base: dez/2024

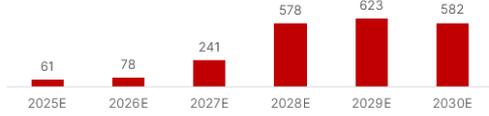
Liquidação: abr/25

Premissas para o Fluxo de Caixa Descontado

Ke real: 15,1% ao ano

Crescimento na perpetuidade (g): 0%

Período descontado: 2024-2030



Sumário de Avaliação

Premissas de Avaliação		
Ke real (Custo de Capital do Acionista)	%	15,1% a.a.
g (Crescimento na perpetuidade)	%	0,0%
Avaliação		
Fluxo de Caixa Livre Descontado	R\$ mm	1.125,3
Valor da Perpetuidade	R\$ mm	1.524,0
Equity Value	R\$ mm	2.650,0
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

Prazo: 7 anos, prorrogáveis por mais 2 anos

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

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

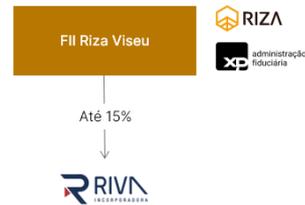
Taxa de Performance: 20% a.a. acima de IPCA + 10% a.a. *cash on cash*

Retorno Nominal Esperado¹:
Subclasse A: 27,1% ao ano
Subclasse B: 27,8% ao ano

Múltiplo sobre o Capital Investido (MOIC)¹:
Subclasse A: 2,6x
Subclasse B: 2,6x

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



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. 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

Cenário Base		(em R\$ mm)	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Data de Saída: Dez/2030		Aporte Investidor	(433)	-	-	-	-	-
Múltiplo de Saída: 8x P/E		(+) Dividendos Investida	59	58	59	85	76	73
		(-) Custos do Fundo	(27)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
		(-) Taxa Performance Fil	-	-	-	-	-	(104)
TIR Nominal (% a.a.): 27,1% a.a.		(-) Dividendos Pagos	50	49	53	76	68	73
		(-) Distribuição Venda	-	-	-	-	-	456
MOIC: 2,6x		Venda Investida	-	-	-	-	-	398
		Fluxo de Caixa Investidor	(383)	49	53	76	68	823
		Yield (% a.a.)	11,6%	11,3%	12,2%	17,6%	15,7%	16,9%

TIR Nominal por Ano e Múltiplo de Saída		P/E Saída				
Ano Saída		6,00 x	7,00 x	8,00x	9,00x	10,00x
2029		23,5%	27,1%	30,0%	32,8%	35,4%
2030		22,5%	24,9%	<u>27,1%</u>	29,1%	31,0%
2031		22,0%	23,8%	25,5%	27,0%	28,5%
2032		21,6%	23,0%	24,3%	25,5%	26,7%
2033		21,4%	22,6%	23,6%	24,6%	25,5%

TIR Nominal por VGV Lançado e Margem Bruta		Δ VGV Lançado				
Δ Margem Bruta		(19%)	(7,5%)	-	7,5%	15,0%
2,0%		26,2%	28,0%	29,5%	31,3%	32,6%
1,0%		24,9%	26,8%	28,3%	30,1%	31,4%
-		23,6%	25,5%	<u>27,1%</u>	28,9%	30,2%
(1,0%)		22,3%	24,1%	25,8%	27,6%	28,9%
(2,0%)		20,8%	22,7%	24,4%	26,3%	27,6%

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

Cenário Base		(em R\$ mm)	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Data de Saída: Dez/2030		Aporte Investidor	(424)	-	-	-	-	-
Múltiplo de Saída: 8x P/E		(+) Dividendos Investida	58	58	59	85	76	73
		(-) Custos do Fundo	(14)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
		(-) Taxa Performance Fil	-	-	-	-	-	(108)
TIR Nominal (% a.a.): 27,8% a.a.		(-) Dividendos Pagos	50	49	53	76	68	73
		(-) Distribuição Venda	-	-	-	-	-	459
MOIC: 2,6x		Venda Investida	-	-	-	-	-	398
		Fluxo de Caixa Investidor	(374)	49	53	76	68	822
		Yield (% a.a.)	11,7%	11,5%	12,5%	18,0%	16,1%	17,3%

TIR Nominal por Ano e Múltiplo de Saída		P/E Saída				
Ano Saída		6,00 x	7,00 x	8,00x	9,00x	10,00x
2029		24,7%	27,9%	30,9%	33,6%	36,2%
2030		23,2%	25,6%	<u>27,8%</u>	29,8%	31,8%
2031		22,6%	24,4%	26,1%	27,6%	29,1%
2032		22,1%	23,5%	24,8%	26,1%	27,2%
2033		21,9%	23,1%	24,1%	25,1%	26,0%

TIR Nominal por VGV Lançado e Margem Bruta		Δ VGV Lançado				
Δ Margem Bruta		(19%)	(7,5%)	-	7,5%	15,0%
2,0%		26,9%	28,7%	30,2%	32,0%	33,3%
1,0%		25,6%	27,5%	29,0%	30,8%	32,1%
-		24,3%	26,2%	<u>27,8%</u>	29,6%	30,9%
(1,0%)		22,9%	24,8%	26,5%	28,3%	29,6%
(2,0%)		21,5%	23,4%	25,1%	27,0%	28,3%

Notas: (1) 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.

N. Atualizações Recentes MCMV

Com a criação do Faixa 4, as ações das empresas de baixa renda listadas tiveram uma performance muito acima do Ibovespa.

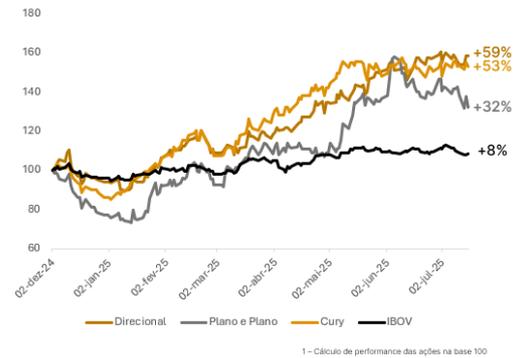
Notícias do setor

Valor Econômico 09/05/2025
Nova faixa do MCMV pode impulsionar setor imobiliário
 Faixa 4 do Minha Casa, Minha Vida amplia acesso ao financiamento habitacional para a classe média e pode impulsionar o setor imobiliário brasileiro. Especialista da Construlike avalia o bom momento para as construtoras

Estadão 15/05/2025
 Minha Casa Minha Vida 4, Programas Habitacionais
Faixa 4 do Minha Casa, Minha Vida impulsiona interesse por imóveis em SP
 Expansão do Minha Casa, Minha Vida empolga incorporadoras e movimenta setor

Agência CBIC 19/05/2025
 MCMV amplia participação e mercado imobiliário cresce 15% no 1º trimestre, mesmo com juros elevados

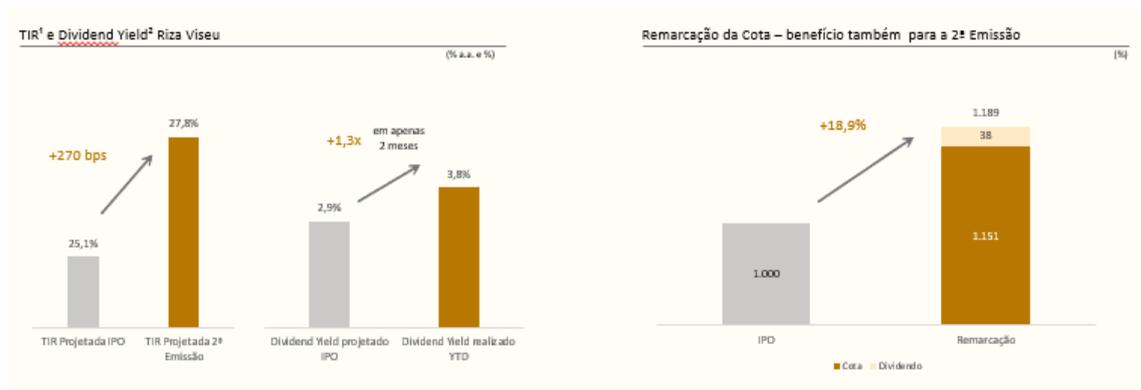
Performance das ações¹



Fonte: Valor, Estadão e CBIC // Bloomberg entre os dias 02 de dezembro de 2024 e 16 de julho de 2025

O. Impactos do Faixa 4 MCMV para a Riva

Criação do Faixa 4 permite que 75% do estoque + *landbank* da companhia seja MCMV e antecipa retorno para cotistas do Visau

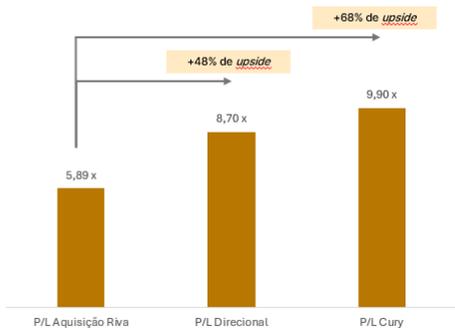


Fonte: (1) TIR projetada IPO conforme Material Publicitário da 1ª Emissão de Cotas do Riza Visau (2) Dividendos projetados IPO conforme Material Publicitário da 1ª Emissão de Cotas do Riza Visau | A expectativa de rentabilidade projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

P. Por Que a Riva?

Aquisição e Saída

Aquisição: Compra a 5,89x P/Lucro 2025



Fonte: Riza e Bloomberg

Composição do Retorno³

Retorno: 84% do retorno composto pela Perpetuidade (no múltiplo de entrada) e dividendos – MOIC de 2,2x

Ganho de Capital: Expansão de múltiplo contribui com 16% do capital retornado



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, 29 de julho de 2025.

RIZA REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

DocuSigned by
Carvalho D. Elia Perapli
 Assinado por: GIANCARLO D. ELIA DENAFOL1236276945
 CPF: 23.982799845
 Distribuído em Assinatura: 29/07/2025 | 12:04:47 PDT
 O KIC Brasil, OU: CERTIFICADO DIGITAL
 C: BR
 Emissão: AC Symplicity Multiplex
 5102044422814283

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



RIZA

ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

ANEXO 39-V
Informe Anual

Versão: 1.1

Dados Gerais

*Nome do Fundo:	RIZA VISEU FII RESPONSABILIDADE LIMITADA		
*CNPJ do Fundo:	59.987.139/0001-13	*Data de Funcionamento:	27/03/2025
*Público Alvo:	Investidor Qualificado	Código ISIN:	BR0NOXCTF019
*Quantidade de cotas emitidas:	87.597,0000	*Fundo Exclusivo:	<input type="radio"/> Sim <input checked="" type="radio"/> Não
*Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar:	<input type="radio"/> Sim <input checked="" type="radio"/> Não		
Classificação autorregulação:	<input checked="" type="radio"/> Sim <input type="radio"/> Não		
*Mandato:	Títulos e Valores Mobiliários	*Segmento de Atuação:	Títulos e Val. Mob.
*Tipo de Gestão:	Ativa		
*Prazo de Duração:	Determinado	Data do Prazo de Duração:	27/03/2031
*Encerramento do exercício social:	31/12	*Mercado de negociação das cotas:	<input type="checkbox"/> Bolsa <input type="checkbox"/> MBO <input checked="" type="checkbox"/> MB
*Entidade administradora de mercado organizado:	<input type="checkbox"/> BM&FBOVESPA <input type="checkbox"/> CETIP	*CNPJ do Administrador:	02.332.886/0001-04
*Nome do Administrador:	XP Investimentos CCTVM S.A		
Endereço			
*Logradouro:	Avenida Ataulfo de Paiva	*N:	153
		Compl.:	5º e 8º Andar
*Cidade:	Rio de Janeiro	*Bairro:	Leblon
*UF:	RJ	*CEP:	22440-032
*Telefones:	(11) 3027 - 2237		
*Site:	www.xpi.com.br	*E-mail:	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
*Competência:	01/2025		

Nome:	Idade:
CPF:	E-mail:
Profissão:	Formação Acadêmica:
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):	
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:
% sobre o patrimônio a valor de mercado:	Quantidade de cotas detidas do FII:
Quantidade de cotas do FII compradas no período:	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:
Data da eleição em Assembleia Geral:	Término do Mandato:

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

lastrow

Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato

lastrow

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

Representante 3

Nome:	Idade:
CPF:	E-mail:
Profissão:	Formação Acadêmica:
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):	
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:
% sobre o patrimônio a valor de mercado:	Quantidade de cotas detidas do FII:
Quantidade de cotas do FII compradas no período:	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:
Data da eleição em Assembleia Geral:	Término do Mandato:

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

lastrow

Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato

lastrow

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

Representante 4

Nome:	Idade:
CPF:	E-mail:
Profissão:	Formação Acadêmica:
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):	
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:
% sobre o patrimônio a valor de mercado:	Quantidade de cotas detidas do FII:
Quantidade de cotas do FII compradas no período:	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:
Data da eleição em Assembleia Geral:	Término do Mandato:

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

lastrow

Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato

lastrow

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

Representante 5

Nome: _____ Idade: _____

CPF: _____ E-mail: _____

Profissão: _____ Formação Acadêmica: _____

Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia): _____

Valor pago no ano de referência (R\$): _____ % sobre o patrimônio contábil: _____

% sobre o patrimônio a valor de mercado: _____ Quantidade de cotas detidas do FII: _____

Quantidade de cotas do FII compradas no período: _____ Quantidade de cotas do FII vendidas no período: _____

Data da eleição em Assembleia Geral: _____ Término do Mandato: _____

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

lastrow

Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato

lastrow

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome: Lizandro Sommer Arnoni Idade: 49

CPF: 279.902.288-07 E-mail: juridico.regulatorio@xpi.com.br

Profissão: Administrador Formação Acadêmica: Administração de Empresas

Data de início na função: 29/09/2021 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

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

lastrow

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 adquiridas

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

14.1 Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte

lastrow

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. Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador do Fundo (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/), (<https://manaticm.com/>) e sistema FundosNet da B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão

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://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/>

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.



PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO,
EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, 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 REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

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