

PROSPECTO DEFINITIVO
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA
CLASSE DE INVESTIMENTO EM COTAS DO RIZA TERRAX INSTITUCIONAL
FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CNPJ n.º 63.756.393/0001-88
("Classe" e "Fundo")

ADMINISTRADORA



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

CNPJ n.º 02.332.886/0001-04
Praia de Botafogo, 501, Bloco I, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ
("Administradora" e "Coordenador Líder")

GESTORA



RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ n.º 12.209.584/0001-99
Rua Elvira Ferraz, n.º 68, 5º andar, São Paulo/SP
("Gestora" ou "Riza" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO N.º BR0QJLCTF009
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: 6458125UN1

Tipo ANBIMA: "Tijolo" e Subclassificação "Renda"
Segmento ANBIMA: Tipo de Gestão "Ativa" e "Outros"

Registro da Oferta na CVM sob o n.º CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/391, em 27 de novembro de 2025

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Oferta pública de distribuição primária de 400.000 (quatrocentas mil) cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe ("Oferta", "Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), sendo que os custos para estruturação da Oferta serão arcados pelos subscritores das cotas.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 40.000.000,00

(quarenta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

A Oferta será realizada sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administradora de carteira de valores mobiliários, pelo Ato Declaratório n.º 10.460, de 26 de junho de 2009, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.332.886/0001-04, e será registrada na CVM, sob o rito de registro automático.

O Montante Inicial da Oferta não contará com lote adicional ou lote suplementar ("Lote Adicional" e "Lote Suplementar").

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) 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. As Cotas serão admitidas para distribuição, negociação, e os eventos de pagamento liquidados eletronicamente por meio da B3.

A CVM e a ANBIMA não realizaram análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta. Existem restrições que se aplicam à transferência das Cotas, conforme descritas no item 7.1.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das Cotas da Classe por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme termos definidos abaixo).

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 6 a 17.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do emissor, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas. As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Este Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, do Fundos.NET ("Meios de Divulgação").

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

A DATA DESTES PROSPECTO DEFINITIVO É 27 DE NOVEMBRO DE 2025.



GESTORA



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta	2
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	2
2.3 Identificação do público-alvo	2
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	3
2.5 Valor nominal unitário de cada Cota	3
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	3
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	3
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	4
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	5
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação à 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	5
4. FATORES DE RISCO	6
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	7
5. CRONOGRAMA	18
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:	19
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	21
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	22
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	22
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	22
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	22
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	23
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	24
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	24
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	24
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	26
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	27
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	27

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	27
8.4 Regime de distribuição.....	27
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	27
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	29
8.7 Formador de mercado.....	29
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	30
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	30
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	31
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	32
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	33
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	34
11. DISTRIBUIÇÃO.....	36
11.1 Condições no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	37
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	38
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	39
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA.....	40
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso.....	41
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	41
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	42
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora	43
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto Definitivo	43
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	43
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	44
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	44
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto Definitivo	44
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....	45
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	47

ANEXOS

- ANEXO I** INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA CLASSE DE INVESTIMENTO EM COTAS DO RIZA TERRAX INSTITUCIONAL FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
- ANEXO II** VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
- ANEXO III** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV** MATERIAL PUBLICITÁRIO

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e a Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), nos termos e condições do regulamento do Fundo e seus Anexos, aprovado em 19 de novembro de 2025 por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do Riza Terrax Institucional Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" (respectivamente "**Regulamento**" e "**Instrumento de Constituição**") e do "*Contrato de Distribuição da Classe de Investimento em Cotas do Riza Terrax Institucional Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" ("**Contrato de Distribuição**"), celebrado pela Classe e o Coordenador Líder em 21 de novembro de 2025, que estabelece as condições, dentre outros aspectos, da distribuição de Cotas da Classe.

Sendo o Fundo constituído com uma única Classe, especificamente neste Prospecto Definitivo, o termo "Fundo" será entendido como referência à "Classe", nesse mesmo sentido, as referências ao Regulamento do Fundo abrangem o Anexo Descritivo da Classe de Investimento em Cotas do Riza Terrax Institucional Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, apêndices e apensos (quando houver), observado o disposto na Resolução CVM 175.

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

O Fundo foi constituído de forma a ter uma única Classe, suas Cotas serão emitidas em uma única subclasse ("**Subclasse Única**"), a qual confere aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, (i) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (ii) não são resgatáveis; (iii) terão a forma escritural e nominativa; (iv) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe; (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vi) na remota hipótese de emissão de novas Cotas pela Classe, os documentos da oferta disporão acerca de eventual direito de preferência (nos termos do Regulamento); (vii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas na B3 e atualizadas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Barra da Tijuca, 3434, Bloco 07, sl. 201, CEP 22.640-102, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 11.484 e 11.485, ambos de 27 de dezembro de 2010 ("**Escriturador**"), em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe ("**Cotista**").

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

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta destina-se exclusivamente à participação de investidores qualificados, conforme definidos pela Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores**", "**Resolução CVM 30**" e "**Público-Alvo da Oferta**", respectivamente).

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 n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: (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 da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder da Oferta, dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o 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 nos documentos de subscrição, 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, 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 ("Documentos de Aceitação"), automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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

Não serão realizados esforços de colocação de 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 da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Módulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3

As Cotas serão custodiadas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, acima qualificada, autorizada a prestar serviços de custódia de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("**Custodiante**").

2.5 Valor nominal unitário de cada Cota

O preço de cada Cota será, nos termos Instrumento de Constituição, equivalente a R\$ 100 (cem reais), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido) ("**Preço de Emissão**").

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), considerando a subscrição da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão ("**Montante Inicial da Oferta**").

Para esta Oferta não haverá distribuição de Lote Adicional ou Lote Suplementar.

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

As Cotas a serem distribuídas pela Classe serão, em sua totalidade, Cotas da Subclasse Única.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão investidos de acordo com a política de investimento da Classe.

A Classe tem por objetivo o investimento de pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido em cotas da **CLASSE RIZA TERRAX RENDA DI DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX INSTITUCIONAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.090.977/0001-31 ("Classe Investida"), sendo que a parcela remanescente dos investimentos, será aplicada em Ativos de Liquidez (conforme definido abaixo).

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

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

Caso a Classe venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica da Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 12, IV, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Para maiores esclarecimentos sobre os riscos decorrentes das situações de Conflito de Interesses, vide os fatores de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesses", na página 10 deste Prospecto Definitivo.

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

Caso não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, a Oferta será cancelada.

4. FATORES DE RISCO

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

Sugere-se também que o Investidor analise o regulamento da Classe Investida, em vista que os investimentos serão realizados majoritariamente pela Classe na aquisição de cotas da Classe Investida. Os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Cumprido salientar, que 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 Classe e para os Cotistas.

Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento, e consequentemente afetar a situação financeira ou resultados da Classe.

Fatores de Risco Relacionados à Classe Investida

O Fundo tem por objetivo o investimento, quase exclusivamente, em cotas da mesma classe de cotas de um fundo de investimento imobiliário, a Classe Investida, além de Ativos de Liquidez. Dessa forma, todos os riscos associados à Classe são, direta e integralmente, refletidos no desempenho e na exposição à Classe. Os riscos descritos nesta seção, incluindo, mas não se limitando a riscos de mercado, riscos de crédito, riscos de liquidez, riscos legais e regulatórios e riscos operacionais, aplicam-se tanto à Classe quanto à Classe Investida.

O cotista da Classe, portanto, está exposto indiretamente aos mesmos riscos que afetariam um investimento direto na Classe Investida, inclusive quanto à política de investimentos, estrutura de governança, gestão, ativos-alvo, perfil de risco e eventuais passivos contingentes. Adicionalmente, a Classe poderá estar sujeita a riscos decorrentes da estrutura de investimento em camadas, como risco de governança cruzada, risco de dependência da gestão da Classe Investida e risco de menor liquidez das cotas da Classe Investida.

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 ao investimento em cotas da Classe Investida: O Investidor deve observar o fato de que a Classe foi constituída na forma de condomínio fechado e seu principal investimento será em cotas da Classe Investida, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando de sua extinção, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. O Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe, e subsidiariamente, conforme política de investimentos prevista no anexo descritivo do Regulamento, na Classe Investida, consiste em investimento de longo prazo.

Risco de mercado: A Classe Investida desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, vez que todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo. Políticas econômicas e monetárias, tais como alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional e, portanto, poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe Investida e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe Investida. Eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e aumento da volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. A instabilidade política pode prejudicar o preço de mercado das cotas e afetar adversamente os negócios realizados nos ativos alvo, ativos alvo imóveis e seus respectivos resultados.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais variados impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe Investida, sua situação financeira e seus resultados futuros poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (a) taxas de juros; (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (c) flutuações cambiais; (d) inflação; (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos; (f) política fiscal; (g) instabilidade social e política; e (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Quaisquer dos fatores acima podem gerar maior incerteza política, o que pode ter um efeito adverso substancial na economia brasileira e, conseqüentemente, impactar adversamente a Classe Investida, e conseqüentemente a Classe, suas Cotas, e seus investimentos.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe Investida e inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os ativos alvo da Classe Investida devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão da Classe Investida poderá sofrer oscilações frequentes e significativas. Ademais, o valor de mercado das cotas de emissão da Classe Investida poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países: 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, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades da Classe, seu patrimônio, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe Investida e o valor de suas cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de créditos imobiliários emergentes dos ativos alvo da Classe Investida, e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira da Classe Investida não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe Investida, e conseqüentemente afetará a carteira da Classe. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços e na liquidez dos títulos.

Riscos de Liquidez: Os ativos componentes da carteira da Classe Investida poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Dessa forma, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe Investida poderá enfrentar problemas de liquidez. Além disso, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou

de balcão organizado. Sendo assim, o Investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe, a qual possui participação predominantemente na Classe Investida, consiste em investimento de longo prazo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária (risco tributário): 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, a Classe Investida 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 da Classe Investida como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo fundo. Nessas hipóteses, da Classe Investida passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social, ou outros impostos e taxas que venham substituí-los, nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. A Lei n.º 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. De acordo com a Lei n.º 8.668/93, 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 n.º 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe Investida 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 pela Classe Investida, 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 I, do parágrafo único, do artigo 2º da Lei n.º 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 pela Classe Investida. Assim, considerando que no âmbito pela Classe Investida não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(a)** 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 pela Classe Investida, **(b)** o Cotista pessoa física titular de cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso I, do parágrafo único, do artigo 2º da Lei n.º 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 pela Classe Investida e/ou **(c)** a Classe Investida, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pela Classe Investida estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiro e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento), nos termos da Lei n.º 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário e de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pela Classe Investida quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 8.668/93 estabelece que a Classe Investida 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 sobre os prestadores de serviço essenciais que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário da Classe Investida.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo, à Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do

Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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

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 podendo afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de capitais, a Classe Investida e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos alvo imóveis, ativos alvo e aplicações financeiras. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Classe Investida e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas da Classe e seus rendimentos.

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei n.º 11.638/07, que alterou a Lei n.º 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário, editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras da Classe.

Riscos relacionados à variação cambial: A moeda brasileira tem se desvalorizado periodicamente durante as últimas quatro décadas. Durante esse período, o governo brasileiro implementou vários planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo repentinas desvalorizações e minidesvalorizações, nos quais a frequência dos ajustes variou de diária para mensal, sistemas de câmbio flutuante, controles de câmbio e mercados paralelos de taxas de câmbio. Desde 1999, quando o Brasil implementou um sistema cambial flutuante, houve flutuações significativas nas taxas de câmbio entre a moeda brasileira e o dólar norte-americano e outras moedas.

Dessa maneira, não existem garantias que o real não irá valorizar-se ou desvalorizar-se frente ao dólar no futuro. A desvalorização ou depreciação do real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, aumentando de forma geral o preço dos produtos importados e requerendo políticas governamentais recessivas para conter a demanda agregada. Por outro lado, a valorização do real em relação ao dólar norte-americano pode levar à deterioração em conta corrente e no saldo da balança de pagamento, bem como prejudicar o crescimento impulsionado pelas exportações. Não é possível determinar o impacto potencial da taxa de câmbio flutuante e das medidas do governo brasileiro para estabilizar o real, de modo que é impossível antever qual o efeito dessas políticas para os resultados da Classe.

Riscos regulatórios: A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos ativos alvo imóveis e aos ativos alvo, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos à Classe. 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, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe Investida, e conseqüentemente da Classe.

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, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora: Durante a vigência da Classe, 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 e na regulamentação em vigor. Caso tal substituição não aconteça, a Classe ou sua Classe Investida poderão ser liquidadas antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões de cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos ativos: Os ativos da Classe Investida poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Nesta hipótese, a Gestora poderá encontrar dificuldades na identificação de ativos da Classe Investida que estejam de acordo com sua política de investimentos, ou com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe Investida, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio e a rentabilidade das cotas da Classe.

Risco de Desenquadramento: Na ocorrência de algum evento que ensejar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos limites de composição, diversificação de carteira e concentração de risco, mesmo que decorrente de fatos alheios à vontade da Gestora e/ou Administradora, 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 da Classe e do fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe ou do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos do fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas da Classe.

Riscos atrelados ao Prospecto ou ao Estudo de Viabilidade: O Prospecto e o Estudo de Viabilidade contêm ou conterão, conforme o caso, informações acerca da Classe. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade em relação ao Brasil e à economia brasileira são ou serão, conforme o caso, baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas deste Prospecto e/ou do Estudo de Viabilidade. A Classe não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora e pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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.**

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento: A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos que sejam título e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe, presta serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos alvo imóveis e aos ativos alvo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestora da Classe 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 na Classe Investida, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções: A Classe, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto, no Estudo de Viabilidade e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto 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.

Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis e/ou administrativas desfavoráveis: A Classe poderá ser parte em ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, tanto judiciais quanto administrativas. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes. Tais processos podem impactar negativamente o funcionamento dos ativos alvo imóveis, e, conseqüentemente, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das cotas.

Risco proveniente do uso de derivativos: A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à Classe e impactar negativamente o valor das cotas.

Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pela Classe, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas, a Classe passará a ser tributada como pessoa jurídica nos termos da Lei n.º 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade será prejudicada e conseqüentemente a rentabilidade dos Cotistas. Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência objeto de assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras conseqüências, a liquidação antecipada da Classe.

Risco de governança: Não podem votar nas assembleias de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do fundo e/ou da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe, exceto quando (i) os únicos Cotistas da Classe forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração

que se refira especificamente à assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de cotas da Classe, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei n.º 6.404/76. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

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

Risco de disponibilidade de caixa: Caso os resgates de recursos mantidos em aplicações financeiras ou a alienação de ativos, não sejam suficientes para honrar as obrigações da Classe ou da Classe Investida, poderá ser necessário novos investimentos da Classe, de forma que a Administradora poderá, após o recebimento de recomendação da Gestora, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia de Cotistas, conforme aplicável, com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à Classe Investida. Neste caso, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários: O investimento nas cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pela Classe Investida. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe, quanto à receita e/ou a negociação dos ativos em que a Classe Investida venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade da Classe Investida ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das cotas da Classe.

Riscos de concentração da carteira: O investimento da Classe deverá observar os limites de concentração previstos no Regulamento. O Investidor deve estar ciente que o investimento da Classe será preponderantemente na Classe Investida. Sem prejuízo, alguns ativos poderão representar percentual significativo dos investimentos da Classe Investida e eventuais prejuízos sofrido pela Classe Investida, no âmbito destes investimentos, poderá acarretar a perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas na Classe.

Risco do investimento nos ativos alvo: Os rendimentos originados a partir do investimento em ativos alvo da Classe Investida poderão ser tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe Investida, e conseqüentemente a Classe.

Risco relativo à cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira da Classe Investida e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas da Classe Investida são de responsabilidade da Classe Investida e seus investidores, dentre os quais a Classe. A Classe Investida somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, a Classe poderá ser convocada a deliberar em assembleia de Cotistas acerca de novos aportes de recursos à Classe Investida para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. A Administradora, a Gestora, o Escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar

os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de a Classe vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital: Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter Patrimônio Líquido negativo, o que acarretará a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital na Classe, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital na Classe. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte a Classe passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da exploração e/ou valorização imobiliária e do resultado da administração dos ativos integrantes do patrimônio da Classe Investida. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas, em relação à Classe, dependerão preponderantemente do resultado da Classe Investida, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos alvo imóveis e dos ativos alvo objeto de investimento, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe Investida. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos, os recursos obtidos com a Oferta poderão ser aplicados em aplicações financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Risco operacional: 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. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com a Classe por parte de seus prestadores de serviços e do auditor independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com a Classe, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração da Classe, controladoria de ativos e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

Risco de conflito de interesse: O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo, sua Classe, a Administradora ou Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175, e de decisões do colegiado da CVM. As seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses nas deliberações da Classe Investida: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe Investida, de imóvel de propriedade dos prestadores de serviços da Classe Investida, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe Investida tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pela Classe Investida, de imóvel de propriedade de devedores do Administradora, do Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de Pessoas Ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos à Classe Investida, exceto o de primeira distribuição de cotas da Classe; (v) a aquisição, pela Classe Investida, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles, ainda que para atender as suas necessidades de liquidez.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no Regulamento, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Caso a aquisição de qualquer dos ativos alvo imóveis e/ou ativos alvo em situação de conflito de interesses, conforme acima exposto, não seja aprovada em assembleia de Cotistas, a rentabilidade da Classe Investida poderá ser prejudicada, e conseqüentemente a rentabilidade da Classe.

A Classe Investida poderá investir em ativos alvo imóveis, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das cotas:

Risco de regularidade dos imóveis: A Classe Investida poderá adquirir, direta ou indiretamente, imóveis que ainda não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, o que poderá atrasar sua plena

utilização. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar a impossibilidade de utilizá-los como pretendido inicialmente e, portanto, provocar prejuízos à Classe Investida, à Classe e aos seus Cotistas.

Riscos Relativos à aquisição dos ativos alvo imóveis: Os investimentos nos ativos alvo imóveis e, conseqüentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda dos imóveis e impactando adversamente seu preço. Ademais, aquisições podem expor a Classe Investida a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do ativo alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos ativos alvo imóveis. Assim, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus à Classe Investida, na qualidade de proprietário dos ativos alvo imóveis ou de direitos relativos aos ativos alvo imóveis; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos ativos alvo imóveis pela Classe Investida; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do ativo alvo pela Classe Investida, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe Investida e, conseqüentemente, os rendimentos da Classe e dos Cotistas, e o valor das cotas.

Risco de não contratação de seguro: Se, porventura, algum arrendatário dos ativos alvo imóveis não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e estes vierem a sofrer um sinistro, a Classe Investida poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar negativamente a rentabilidade dos ativos alvo imóveis, e conseqüentemente afetando a rentabilidade das cotas detidas pela Classe.

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

Risco de desapropriação: Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira da Classe Investida. De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira da Classe Investida poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe Investida, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco do arrendatário: Os arrendatários dos imóveis adquiridos pela Classe Investida podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio. Essas dificuldades podem prejudicar o pleno cumprimento de suas obrigações perante a Classe Investida, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Risco de vacância: A Classe Investida poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários dos imóveis nos quais a Classe Investida vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe Investida, e conseqüentemente da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor

de receitas. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis poderão comprometer a rentabilidade da Classe Investida.

Risco de desvalorização dos imóveis: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe Investida. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe Investida.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos da Classe Investida decorrentes da exploração do setor imobiliário estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados da Classe Investida estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe Investida. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos arrendatários nos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os arrendatários e/ou, indiretamente, a Classe Investida, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais: Os proprietários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe Investida ou os arrendatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os arrendatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos arrendatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante a Classe Investida, podendo afetar adversamente os resultados da Classe Investida em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe Investida poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade da Classe e dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe Investida, impactando a rentabilidade da Classe.

Riscos relacionados a Oferta:

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta: Caso não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os boletins de subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado a integralização de cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta: Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, pedidos de reserva e Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de cotas para o público-alvo, reduzindo a liquidez dessas cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder da Oferta não têm como garantir que o investimento nas cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

Informações contidas neste Prospecto Definitivo: Este Prospecto Definitivo contém informações acerca da Classe, bem como perspectivas de desempenho da Classe que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Demais riscos: A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos alvo imóveis, mudanças impostas aos ativos alvo integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.

5. CRONOGRAMA

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

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

Ordem dos Eventos	Evento ²	Data Prevista ¹
1.	Pedido de registro automático da Oferta junto à CVM ³	25/11/2025
2.	Protocolo do pedido de registro das Cotas na B3	25/11/2025
3.	Divulgação do Anúncio de Início, Lâmina e Prospecto Definitivo	25/11/2025
4.	Início do período de subscrição	25/11/2025
5.	Data máxima de encerramento do Período de Distribuição e divulgação do Anúncio de Encerramento	22/05/2026

⁽¹⁾ As datas previstas 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 modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM n.º 160/22. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

⁽²⁾ Em caso de modificação da Oferta, 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 do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. 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 do Prospecto, Lâmina e do Anúncio de Início.

⁽³⁾ Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o prazo de distribuição da Oferta ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO.

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

Administradora: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html>
(neste *website*, localizar o documento desejado);

Coordenador Líder: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html>
(neste *website*, localizar o documento desejado);

Gestora: <https://rizaasset.com/> (neste *website*, localizar o documento desejado);

CVM: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste *website* acessar "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição"; "Ofertas rito automático Resolução CVM 160"; clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Classe de Investimento em Cotas do Riza Terrax Institucional Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada"); e

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Classe de Investimento em Cotas do Riza Terrax Institucional Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para direcionamento ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na "Primeira Emissão de Cotas", o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou outra opção desejada).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinará o boletim de subscrição ("**Boletim de Subscrição**"); (ii) assinará o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco ("**Termo de Adesão ao Regulamento**"), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento da Classe e aos fatores de risco; (iii) assinará o boletim de subscrição; e (iv) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento, do Compromisso de Investimento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Compromisso de Investimento.

A integralização das Cotas ocorrerá: (i) à vista, após subscrição; e (ii) através do sistema da B3, conforme vier a ser definido no Boletim de Subscrição.

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, conforme as condições previstas no Regulamento, nos documentos de subscrição.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação das Cotas, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes ("**Critérios de Restituição de Valores**"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, 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, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

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

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

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

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

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

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

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

O Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a liquidação, a quantidade de Cotas por ele adquirida, indicando a participação por ele detida na Classe.

As Cotas da Classe poderão ser negociadas exclusivamente em sistemas administrados pela B3, na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3. Observado que a transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à prévia aprovação por ambos os Prestadores de Serviços Essenciais, os quais poderão recusar a transferência das Cotas com base no melhor interesse dos Cotistas, atendimento das regras de PLD/FTP e adequação do novo cotista ao público-alvo da Classe.

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa e balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 6 A 17 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

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

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

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 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 nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

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 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Compromisso de Investimento das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

O Coordenador Líder e a Classe 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.

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 signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivos distintos do previsto no parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 170, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo instrumento contratual seja firmado.

Eventual adesão de participantes especiais na Oferta após a obtenção do registro automático da Oferta pela CVM mediante a celebração de termo específico, conforme hipótese do artigo 79, §2º da Resolução CVM 160, não configurará incidência de modificação de Oferta, consoante disposto no Ofício-Circular n.º 10/2023/CVM/SRE.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida a realização de subscrição parcial de Cotas, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Cotas prevista na emissão, observada a regulamentação aplicável ("**Distribuição Parcial**").

Caso não seja atingido o Montante Inicial 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, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Documentos de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA", NA PÁGINA 16 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO

Condições Suspensivas

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 rescisão 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 da Oferta, na seção 11.1 deste Prospecto Definitivo. As Condições Suspensivas devem ser verificadas até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até as respectivas datas de liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

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

A Oferta é destinada a Investidores qualificados observados os termos e condições na seção 2.3 acima e o disposto no Regulamento.

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 Instrumento de Constituição, constante no Anexo I a este Prospecto Definitivo.

O Fundo está registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), em atendimento ao disposto no "*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*", conforme alterada ("**Código ANBIMA**").

A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, atualmente em vigor.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, 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

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela

CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) acima deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Período de Distribuição**"), observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

A integralização das Cotas ocorrerá: (i) à vista; (ii) por meio de sistema da B3, conforme vier a ser definido nos respectivos documentos de subscrição.

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, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto Definitivo e demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido) 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 ("**Plano de Distribuição**").

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e Lâmina ("**Lâmina**"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, do Fundos.NET.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) A Oferta terá como público-alvo, cuja integralização de Cotas da Oferta ocorrerá à vista; (ii) após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*);
- (ii) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iii) O Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar o Compromisso de Investimento junto ao Coordenador Líder, durante o período de subscrição da Oferta;
- (iv) Os Investidores deverão indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir. O Compromisso de Investimento deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (v) O Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de Compromisso de Investimento a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item (iv) acima, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160;
- (vi) Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Boletins de Subscrição ou Compromisso de Investimento, conforme o caso, firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO**

RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 17 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO;

- (vii) Posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina e ao encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição;
- (viii) o pagamento de cada uma das Cotas será realizado em atendimento aos procedimentos indicados no inciso (i) acima, nos termos dos documentos de subscrição celebrados por cada Investidor; e
- (ix) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**") nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do período de subscrição, 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, para: (i) verificar se o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (ii) realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores ("**Procedimento de Alocação**").

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

Liquidação

A liquidação financeira das Cotas, será realizada de acordo com o previsto nos Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

A liquidação será realizada via sistema da B3.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão admitidas para distribuição, liquidação e negociação exclusivamente em sistema administrado pela B3.

Os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento e na Resolução CVM 160. Para as Cotas que estejam inscritas e não integralizadas, a negociação deverá se dar exclusivamente junto ao Escriturador. Para as Cotas inscritas e não integralizadas que vierem a ser negociadas no Escriturador, será cedido todo o compromisso de integralização futura para o comprador.

O Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, conforme aplicável, não será negociável, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, conforme aplicável.

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

8.7 Formador de mercado

A Classe não contratou formador de mercado. Em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia

Especial de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

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

Não há limite mínimo ou máximo de aplicação em Cotas, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que: (i) se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Classe, do Fundo e do investimento nos ativos da Classe Investida, 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 Definitivo (“**Estudo de Viabilidade**”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas e informações da Classe Investida, que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia, do setor agrícola 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 160 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

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

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

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

Relacionamento entre Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e o Coordenador Líder possuem a mesma identidade societária, nos termos definidos no Contrato de Distribuição.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto Definitivo, 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 à Classe.

Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, 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 à Classe.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Gestora não possui qualquer relacionamento societário relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão da Classe, nos termos da regulamentação aplicável.

Adicionalmente, pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a um pagamento de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), conforme definido no Contrato de Distribuição.

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 e à Classe.

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco", deste Prospecto Definitivo.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

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

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

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, 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.

11. DISTRIBUIÇÃO

11.1 Condições no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor 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

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, quando aplicável, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das condições precedentes previstas nos termos da Cláusula Segunda do Contrato de Distribuição (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada) (“**Código Civil**” e “**Condições Suspensivas**”, respectivamente), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até as respectivas datas de liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta, sob pena de rescisão, da relação de distribuição, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

Comissionamento

O Coordenador Líder da Oferta receberá, no âmbito desta emissão, valor equivalente ao percentual de 0,10% (dez centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão, observado que tal remuneração não será inferior ao valor mínimo de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), nos termos do Contrato de Distribuição.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade da Classe, sem prejuízo de poderem ser incorridas pela Gestora e, posteriormente, reembolsadas pela Classe com os recursos obtidos após a liquidação da Oferta.

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.

Indicativos da Oferta⁽¹⁾	Custos
CVM - Taxa de Registro	R\$ 12.000,00
B3 – Taxa CETIP	R\$ 3.000,00
ANBIMA - Taxa de Registro da Classe	R\$ 3.396,00
Comissionamento	R\$ 60.000,00
TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA	R\$ 78.396,00

1 Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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

- a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Na data de apresentação deste Prospecto Definitivo, a Classe não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta, cujo emissor não possua registro junto à CVM.

Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja modificado e identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a Classe se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas no formulário de referência.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA

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 "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "Classe de Investimento em Cotas do Riza Terrax Institucional Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível. Adicionalmente, o histórico de performance da Classe, eventuais informações adicionais sobre a Classe e o envio de eventuais reclamações e/ou sugestões sobre a Classe, poderão ser obtidas e realizadas por meio do site da Gestora: <https://rizaasset.com/>.

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

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

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

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 neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora

Administradora	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Praia de Botafogo, 501, Bloco I, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ E-mail: cm.solutions@xpi.com.br Telefone: 0800 722 3730
-----------------------	--

Gestora	RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA. na Rua Elvira Ferraz, n.º 68, 5º andar, CEP 04.552-040, São Paulo/SP E-mail: operacional@rizaasset.com Telefone: (11) 4420-4800
----------------	---

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

Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
--------------------------	--

Assessor Jurídico do Fundo	CEPEDA, IGLESIAS, AVINO, WAKIMOTO ADVOGADOS Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 10º Andar CEP 04534-000, Itaim Bibi, São Paulo/SP Telefone: (11) 2823-2894/2823-2889
-----------------------------------	---

Escriturador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Av. das Américas, 3434, Bloco 07, sala 201, CEP 22. 640-102, Rio de Janeiro/RJ E-mail: raphael.morgado@oliveiratrust.com.br Telefone: (21) 3514-0000
---------------------	---

Custodiante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
--------------------	--

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

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

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao 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 da Classe foi concedido em 21 de novembro de 2025, sob o Código CVM n.º 0014044.

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

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 pela Classe, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Classe na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, não sujeita à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VI, b, da Resolução CVM 160.

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.

16.1. Base Legal

O Fundo é regido pela Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

16.2. Prazo de duração da Classe

A Classe terá prazo de duração determinada, será de 7 (sete) anos contados da primeira integralização de Cotas da Classe, consoante ao prazo de duração da Classe Investida, podendo, para tanto, ser prorrogada automaticamente ou liquidada antecipadamente.

16.3. Política de divulgação de informações

A Gestora e a Administradora, na qualidade de prestadores de serviços essenciais do Fundo ("Prestadores de Serviços Essenciais") disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

A Administradora 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/fundos-de-investimento/index.html>

SAC: 0800 722 3730 Ouvidoria: cm.solutions@xpi.com.br

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do Cotista.

Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

16.4. Público-alvo da Classe

Investidores qualificados.

16.5. Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante investimento de 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido em cotas da Classe Investida. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nas cotas da Classe Investida, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez.

16.6. Obrigações da Gestora e da Administradora

A Administradora tem amplos poderes para: (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe; (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, conforme orientação da Gestora; e (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, conforme orientação da Gestora, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175.

A Gestora, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

Compete à Gestora (i) manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento do investimento na Classe Investida, e (ii) negociar os ativos da carteira da Classe, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos de Liquidez, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.

Vedações

É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da Classe:

- (a) Conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de Cotas, ressalvada aprovação na Assembleia de Cotistas;
- (c) Aplicar no exterior recursos captados no País;
- (d) Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - I. A Classe de Cotas e a Administradora, Gestora ou Consultor Especializado, conforme aplicável;
 - II. A Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;
 - III. A Classe de Cotas e o representante de Cotistas, conforme aplicável; e
 - IV. A Classe de Cotas e o empreendedor.
- (e) Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;
- (f) Realizar operações em modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- (g) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (h) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

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

Taxa de Administração

16.7.1. Pelos serviços de administração, controladoria, custódia e escrituração de Cotas, a Classe pagará o percentual de 0,10% (dez centésimos por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor ("**Taxa de Administração**").

A Taxa de Administração será calculada sobre o patrimônio líquido da Classe e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades da Classe, considerada a primeira integralização de Cotas da Classe.

Caso as Cotas da Classe passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe, o valor acima relativo à Taxa de Administração será calculado sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto as Cotas da Classe integrarem tais índices.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços subcontratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da parcela da taxa que lhe compete.

Taxa de Gestão

16.7.2. Pela gestão da carteira da Classe, não haverá cobrança de taxa de gestão.

Taxa de Custódia

A taxa máxima de custódia será de R\$ 3.000,00 (três mil reais), mensalmente apurada, já incluída na Taxa de Administração mencionada acima.

Taxa de Performance

Não haverá cobrança de taxa de performance.

Taxa de Distribuição

Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua a Classe, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto n.º 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados será determinada pontualmente, a cada eventual nova emissão de Cotas, na forma dos respectivos documentos de oferta de Cotas.

Taxa de Ingresso e Saída

Não serão cobradas da Classe ou dos Cotistas taxas de ingresso e saída.

16.8. Política de amortização e de distribuição de resultados

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

Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe pelo número de cotas em circulação.

Caso a Classe efetue amortização parcial de capital, esta será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas da Classe, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

Na hipótese prevista acima os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas da Classe à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da Classe.

A Classe deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano ("**Montante Mínimo de Distribuição**"). Caso a Classe tenha auferido resultado positivo num determinado período, este poderá ser distribuído aos cotistas, a exclusivo critério da Administradora, com base em recomendação da Gestora, mensalmente, no 5º (quinto) 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 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Especial de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O percentual mínimo acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo, observado que ao final do balanço semestral os respectivos adiantamentos correspondam, em conjunto, ao mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos.

Farão jus aos rendimentos acima os titulares de Cotas da Classe, cujas Cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Entende-se por resultado da Classe, o produto decorrente do recebimento da Classe Investida.

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

Todas as decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia (“**Maioria Simples**”).

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.

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pela Classe, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) a substituição de prestador de serviço essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe; (iii) alteração do Regulamento; (iv) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse, da legislação e das demais normas vigentes; (vi) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas da Classe; (vii) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão.

16.10. Adoção de Política de Voto

A Gestora, em relação à Classe, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

16.11. Breve Histórico 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.

16.12. Breve Histórico da Gestora

Fundada em 2020, a Riza Asset nasceu com o propósito de construir um portfólio completo de investimentos, buscando oferecer soluções personalizadas aos seus clientes. Ao longo dos anos, tem ampliado sua gama de produtos e áreas de atuação, consolidando-se como uma gestora *full asset*. Atualmente, a gestora soma mais de R\$ 15 bilhões sob gestão, distribuídos em nove núcleos de gestão especializados, e conta com 60 talentos divididos entre as áreas de Gestão e Corporativa.

Desde sua fundação, a Riza Asset tem expandido e aprofundado sua expertise no agronegócio, tornando-se uma referência no setor. Pioneira, foi responsável pelo primeiro fundo de investimento imobiliário voltado para a compra e venda de fazendas do Brasil, além do primeiro Fiagro listado na B3. Nossa abordagem combina um time especializado, com profundo conhecimento técnico das diversas cadeias produtivas do agro e um relacionamento próximo com os principais produtores rurais e agroindústrias do país, a uma rigorosa análise

financeira e de risco. Isso nos permite desenvolver soluções de investimento e financiamento inovadoras e customizadas.

Em sua trajetória, a gestora construiu um histórico relevante no agronegócio, tanto no mercado de crédito quanto no segmento imobiliário de terras agrícolas. Operando por meio de três fundos estruturados para otimizar as operações de aquisição, transformação (quando aplicável) e venda de ativos, nos últimos três anos, a Riza realizou 11 transações imobiliárias. Estas operações, concentradas principalmente nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste do Brasil, totalizaram mais de 152 mil hectares e movimentaram cerca de R\$ 2,8 bilhões, alcançando uma Taxa Interna de Retorno (TIR) média de 36% a.a. e um múltiplo de 1,88x sobre o capital investido. No mercado de crédito, já foram movimentados mais de R\$ 1,5 bilhão em mais de 40 operações com originação própria, sem nenhum registro de *default* até o momento.

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

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei n.º 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto n.º 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.

“IBS/CBS” significa Imposto sobre Bens e Serviços e Contribuição sobre Bens e Serviços.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme prevê a legislação em vigor, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos na legislação em vigor, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada eletronicamente por meio da B3.

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 a legislação em vigor.

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 da legislação em vigor, 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 n.º 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 a legislação em vigor, 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 da legislação em vigor, 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 confirmam 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 legislação e vigor, seja titular de cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

A legislação tributária, no entanto, prevê alíquotas distintas de IR retido na fonte conforme a categoria de beneficiário não-residente, isto é, se pessoa física ou não e se residente em país ou jurisdição com tributação favorecida ("**JTF**"), conforme definido pela legislação brasileira.

Ao investidor não residente, pessoa física, aplica-se a isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por quotas de FII detidas por investidores pessoas físicas residentes no Brasil – com as mesmas condições indicadas acima. Esta isenção aplica-se indistintamente ao investidor que seja ou não residente em JTF, conforme a legislação em vigor.

Ao investidor não residente, que não seja pessoa física, há dois regimes tributários possíveis: o primeiro regime é aplicável aos investidores em geral que apliquem recursos no mercado financeiro e de capitais brasileiros de acordo com as normas em vigor do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliários e não sejam residentes em JTF; e o segundo regime é aplicável aos investidores que estejam em JTF. Em ambos os regimes, há regras tributárias específicas para os “rendimentos” e para os “ganhos de capital” auferidos pelo investidor não residente.

Assim, quanto ao primeiro regime (aplicável a investidores que atendem aos parâmetros da legislação em vigor e não estejam em JTF), os rendimentos decorrentes de FII ficam sujeitos à incidência de IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), conforme artigo 88 e 89, I da IN RFB 1.585. Já para os ganhos de capital – neste mesmo regime – auferidos na alienação das quotas em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, regra geral, os ganhos seriam isentos de tributação sobre a renda, conforme artigo 81, parágrafo 1º da Lei 8.981.

Por outro lado, no segundo regime (aplicável aos investidores em JTF), os rendimentos decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à tributação de IR retido na fonte a 20% tal como previsto para investidores residentes no Brasil (cf. legislação em vigor).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributem a renda ou que a tributem à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF, os países ou dependências listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

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

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei n.º 11.727/08.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê a legislação em vigor, 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 provenientes 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 da Classe é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de Ativos Alvo Imóveis, em especial cotas de fundos de investimento imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, 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 a Classe venha a investir em ativos 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 (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento). 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 da legislação em vigor.

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 n.º 181, de 04 de julho de 2014.

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

C) IBS/CBS

Caso o Fundo venha a aplicar os seus recursos diretamente em bens imóveis, as receitas de locação e de venda desses imóveis poderão ficar sujeitas ao IBS e à CBS a partir de 1º de janeiro de 2026, bem assim outras operações com bens e serviços, nos termos da Lei Complementar n.º 214, de 2025 e da legislação ordinária ainda em discussão nos âmbitos Federal, Estadual e Municipal. Até esta data, as alíquotas de IBS/CBS aplicáveis sobre tais operações ainda não estão definidas pelos referidos entes federativos.

D) 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, conforme parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779. 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 desta Classe 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.