MATERIAL PUBLICITÁRIO

RIZA

1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX

Coordenador Líder

xp investimentos

No valor de, inicialmente,

R$ 750.000.000,00

(setecentos e cinquenta milhões de reais)

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA
Ofertas Públicas

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Disclaimer

Este Material Publicitário foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido) ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**") e pela Riza Gestora de Recursos Ltda., na qualidade de gestor do Fundo ("**Gestor**" ou "**Riza**"), no âmbito da oferta pública primária de distribuição de cotas ("**Cotas**") da 1ª (primeira) emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 36.501.128/0001-86 ("**Fundo**" e "**Primeira Emissão**"), a qual será realizada sob regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor ("**Oferta**"), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamentos sobre a qualidade do Fundo, do Gestor, da Oferta ou das Cotas objeto deste material e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o "Prospecto Preliminar da Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax" ("**Prospecto Preliminar**"), assim como em sua versão definitiva, quando disponível, em especial a seção "Fatores de Risco", para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o "Instrumento Particular de 1ª Alteração do Regulamento do Aquiles BP Fundo de Investimento Imobiliário" ("**Instrumento Particular de Primeira Alteração**"), por meio do qual o Administrador aprovou, dentre outros, (a) alterações ao regulamento do Fundo e (b) a Oferta e a Primeira Emissão. Posteriormente, foi celebrado o "Instrumento Particular de 2ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax", por meio do qual o Administrador aprovou a versão atualizada do regulamento do Fundo ("**Regulamento**" e "**Instrumento Particular de Segunda Alteração**", respectivamente).

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Disclaimer

Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar, assim como em sua versão definitiva, quando disponível, e no Regulamento, que conterão informações detalhadas a respeito da Primeira Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder. O Prospecto Preliminar, assim como em sua versão definitiva, quando disponível, poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, ao Plural S.A. Banco Múltiplo, na qualidade de administrador do Fundo ("**Administrador**"), ao Gestor, à Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") e à B3 S.A.–Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**").

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição das Cotas relativas à Oferta, as informações contidas no Prospecto Preliminar, assim como em sua versão definitiva, quando disponível, no Regulamento, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: **(i)** as informações prestadas pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto Preliminar e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. Sem prejuízo do disposto acima, o Coordenador Líder e seus representantes **(i)** não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento; e **(ii)** não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto Preliminar que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 79.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Disclaimer

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas do Fundo.

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Prospecto Preliminar.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste material, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter, por conta própria, todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Disclaimer

A OFERTA ENCONTRA-SE EM ANÁLISE PELA CVM PARA OBTENÇÃO DO REGISTRO DA OFERTA. PORTANTO, OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO, CORREÇÃO, OU MODIFICAÇÃO EM VIRTUDE DE EXIGÊNCIAS QUE POSSAM SER FORMULADAS PELA CVM. O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ COLOCADO À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES A PARTIR DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO, O QUE DEPENDERÁ DA CONCESSÃO DO REGISTRO DA OFERTA PELA CVM. QUANDO DIVULGADO, O PROSPECTO DEFINITIVO DEVERÁ SER UTILIZADO COMO SUA FONTE PRINCIPAL DE CONSULTA PARA INVESTIMENTO NAS COTAS, PREVALECENDO AS INFORMAÇÕES NELE CONSTANTES SOBRE QUAISQUER OUTRAS.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.DETERMINADAS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM HIPÓTESES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 17 DE JULHO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“ANBIMA”), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” CONFORME EM VIGOR (“CÓDIGO ANBIMA”).

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Disclaimer

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 85 A 105.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU EVENTUAIS EXPECTATIVAS DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E/OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO PODERÃO SEROBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍER, AO ADMINISTRADOR E À CVM.

fa

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Riza Asset
Management

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Páginas 1 e 2 do Estudo de Viabilidade

Overview

A Riza tem o propósito de otimizar o mercado de crédito, fornecendo aos investidores acesso à oportunidades atualmente restritas às grandes instituições financeiras ou aos detentores de capital.

Os pilares de Talentos, Tecnologia e Ética foram requisitos sempre presentes em tudo que pensamos, desde os primeiros conceitos da Gestora, e dessa forma se consolidaram como a identidade da empresa.

TALENTOS

Com as pessoas certas, alinhadas em uma única cultura, compartilhando os mesmos princípios, buscamos o mais elevado nível de excelência. A empresa é estruturada com o foco nas responsabilidades e não nos cargos.

TECNOLOGIA

Acreditamos que o uso de tecnologia de ponta é fundamental para o ganho de eficiência, de inteligência e de agilidade nas tomadas de decisão e no monitoramento de riscos do portfólio.

ÉTICA

Pilar essencial em todas as esferas de relacionamento, seja com parceiros, dentro do Grupo Riza, com clientes e na concorrência. Queremos criar novas formas de aumentar a governança e transparência na gestão de recursos.

Estrutura da Gestora

Priorizamos a lógica matricial, fomentando a colaboração e a integração das equipes de gestão corporativa e gestão de portfólios

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Time Riza - Agronegócio

Daniel Lemos
CEO

Fundou a Riza Asset Management em Outubro de 2019
Com mais de 20 anos de experiência no Mercado Financeiro, Lemos ingressou no Banco Pactual em 2000, na área de Renda Fixa onde permaneceu até 2007. Entre 2007 e 2011 foi sócio e gestor na Mauá Sekular Investimentos e Octante Capital. Posteriormente foi gestor de Renda Fixa no Credit Suisse Hedging Griffo ate que em 2012 ingressou na XP Investimentos e permaneceu até janeiro de 2019, onde atuou como COO, Diretor de Produtos, Tecnologia e Renda Fixa.
Formação: Engenharia de Produção pela UFRJ

Paulo Prado
Gestor

Profissional com 10 anos de experiência no Agronegócio, ingressou na Citrosuco em 2011 e entre 2012 e 2016, atuou como Gerente de Relacionamento no Banco Pan e no Banco BOCOM BBM. A partir de 2016, foi Head Regional de Agronegócio no Itaú BBA responsável pela gestão comercial e atendimento dos grandes produtores rurais e agroindústria nas regiões Norte, Nordeste, Goiás e Minas Gerais.
Formação: Engenharia de Produção pela Universidade Federal de São Carlos

Gustavo Germano
Agronegócio

Trabalhou na área de Financial Risk Management da Bunge, realizando operações com derivativos em 2015. Posteriormente, atuou também como gestor comercial na originação de grãos no Paraná e nas mesas trading de milho, óleo de soja e biodiesel em São Paulo. Em 2019 foi Gerente de Relacionamento Agro do Itaú BBA, com foco no gerenciamento do portfólio de crédito para grandes produtores rurais na região Norte e Nordeste.
Formação: Engenharia Agronômica pela Universidade Federal de Viçosa.

Gabriel Machado
Agronegócio

Ingressou na Bunge em 2017 onde foi responsável pela gestão comercial de clientes do agronegócio em GO, MG, BA, SP, ES e RJ e atuou também como gestor de contas Key Accounts (BRF e JBS). Em 2018 atuou como Gerente de relacionamento corporate no Banco BOCOM BBM e em 2019, exerceu a função de Gerente de Relacionamento Agro no Itaú BBA atendendo grandes produtores rurais nos estados de Goiás e Minas Gerais.
Formação: Engenharia Agronômica pela Universidade Federal de Viçosa; Global Agribusiness pela Arizona State University

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Panorama Setorial

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Páginas 6 e 7 do Estudo de Viabilidade

Panorama Setorial

A demanda por produtos agrícolas e alimentos cresce consistentemente no mundo, dentre tais produtos, destacamos a Soja e o Milho

Demanda crescente por alimentos no mundo

- A expectativa é de que população mundial atinja 8,5 bilhões em 2030 e 9,7 bilhões em 2050.
- Atualmente, 55% da população mundial vive em áreas urbanas, tal proporção deve chegar a 68% em 2050. Os hábitos da população urbana favorecem o consumo de produtos processados à base de proteínas, tal qual os lácteos e embutidos.
- Países em desenvolvimento como a China tem uma classe média crescente que, à medida que se torna mais prospera, consome maiores quantidades de proteína animal. A McKinsey estima que o consumo global de proteínas cresceu a uma taxa média de 2% ao ano, nos últimos 10 anos, sendo metade desse crescimento vindo da China.
- A comercialização global de commodities agrícolas como soja, milho e farelo de soja, são direcionados pelo aumento de demanda de rações para produção de proteínas, principalmente de aves e suínos. O USDA, menciona que o consumo global de carne deverá continuar subindo até 2028, sendo o milho e o farelo de soja, os principais produtos na alimentação animal.
- Existe uma crescente preocupação com a “Segurança Alimentar” em países majoritariamente importadores de grãos

Fonte: ONU, FAO, OCDE, McKinsey e EMBRAPA

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

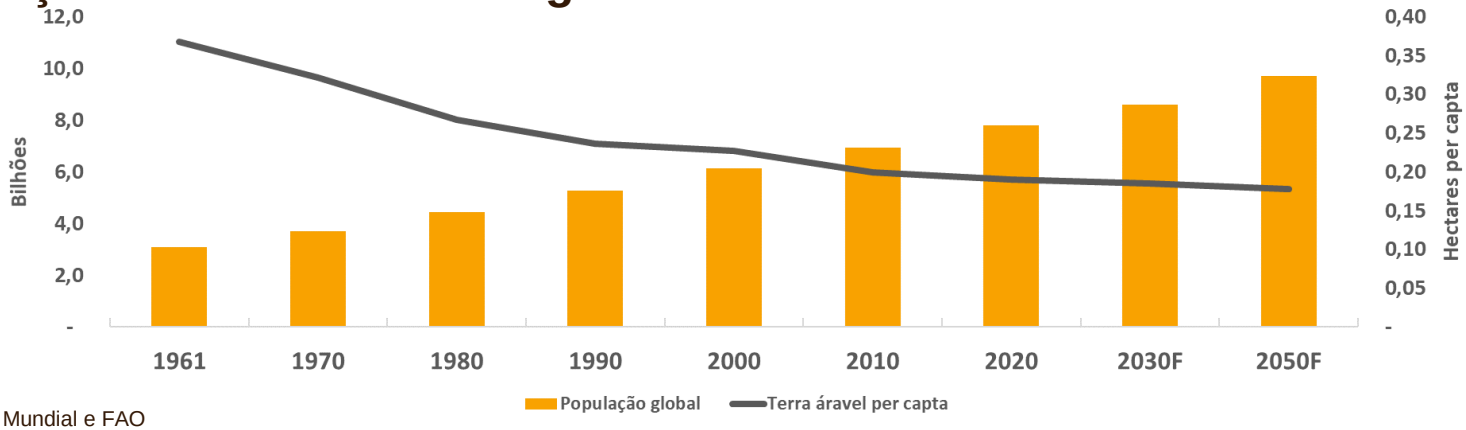
Panorama Setorial

Demanda crescente por produtos agrícolas e oferta restrita de terras

Produção de Alimentos

- Terra agrícola é um recurso natural finito essencial para a produção de alimentos
- A agenda de sustentabilidade e a adoção de políticas mais rígidas podem tornar o uso do solo cada vez mais restrito
- A produtividade agrícola de grãos cresce em taxas inferiores ao crescimento populacional, indicando um esgotamento das técnicas agrícolas vigentes e a necessidade de ocupação de novas áreas, conforme indicado no gráfico abaixo (População Mundial x Terras Agrícolas)

População Mundial x Terras Agrícolas



Fonte: Banco Mundial e FAO

Páginas 7 e 8 do Estudo de Viabilidade

Panorama Setorial

Demanda crescente por produtos agrícolas e oferta restrita de terras

Fatores Externos

- Posicionado entre os 5 maiores países produtores de grãos no mundo o Brasil mantém a capacidade de expansão da produção via ocupação territorial
- A carência de infraestrutura e a situação política instável dos países africanos limitam a expansão agrícola no continente
- A Guerra Comercial entre EUA e China favorece as exportações agrícolas brasileiras

Fatores Internos

- O Brasil possui terras ocupadas por pastagens que podem ser convertidas em agricultura sem necessidade de desmatamento
- 3º maior exportador agrícola do mundo, o Brasil tem infraestrutura instalada e em expansão para atender a demanda mundial
- Brasil é referência em pesquisa e desenvolvimento tecnológico voltado para a agricultura tropical e gerou cada vez mais tecnologia aos sistemas produtivos – principal pilar do desenvolvimento da agropecuária
- Cenário de juros baixos no curto e médio prazo

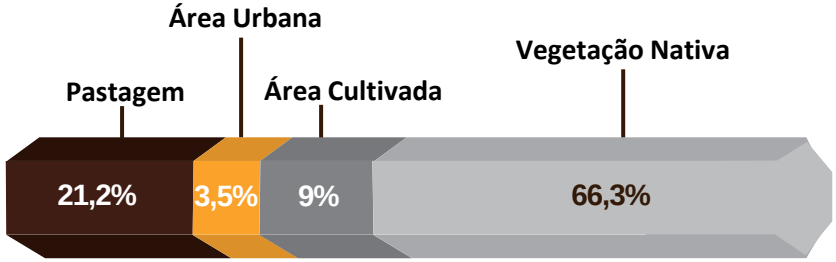
Fonte: FAO, Banco Mundial, BBC, EMBRAPA e CNA

Panorama Setorial

Brasil Atual

- PIB Agro 2019 de R$ 1,55 tri e estimativa para 2020 de R$ 1,59 tri
- O Valor Bruto da Produção do Agropecuária previsto para 2020 é de R$ 702,2 bi
- Baixa correlação do Agronegócio com o aperto fiscal vigente
- Em andamento o Projeto de Lei 2936/19, que pode tornar possível a liberação da compra de terras por estrangeiros no Brasil

Distribuição do Território Brasileiro



Expectativa de crescimento de 14,9 % da área plantada até 2027 com tendência de expansão sobre terras de pastagens

Potencial de Crescimento

- 90% das áreas cultiváveis sem utilização do mundo estão na América do Sul e na África...
- ... e o Brasil combina a maior capacidade para expansão, cumprindo com a legislação ambiental, com infraestrutura instalada e por ter um dos panoramas políticos mais estáveis dentre os países emergentes

Fonte: FAO, CEPEA, IPEA, Embrapa, Agência Senado, CNA , UOL Economia, MAPA e Conab

Panorama Setorial

Considerando as demais informações presentes neste material, o panorama atual e as projeções futuras indicam melhores oportunidades de investimento no Agronegócio

A conjuntura de...

1. Demanda Crescente por Alimentos
2. e Oferta Restrita de Terras

Panorama do...

3. Brasil Atual
4. e sua Posição Privilegiada

Oportunidades dada a..

5. Necessidade de *Funding* para Expansão
6. e a Valorização Potencial das Terras

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Investimentos em Terras Agrícolas

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Características do Investimento

Ativo fixo com retornos de Longo Prazo

Duas Fontes de Retorno

1 **Curto Prazo**

Dividendos advindos do arrendamento anual

2 **Longo Prazo**

Valorização imobiliária ao longo do tempo

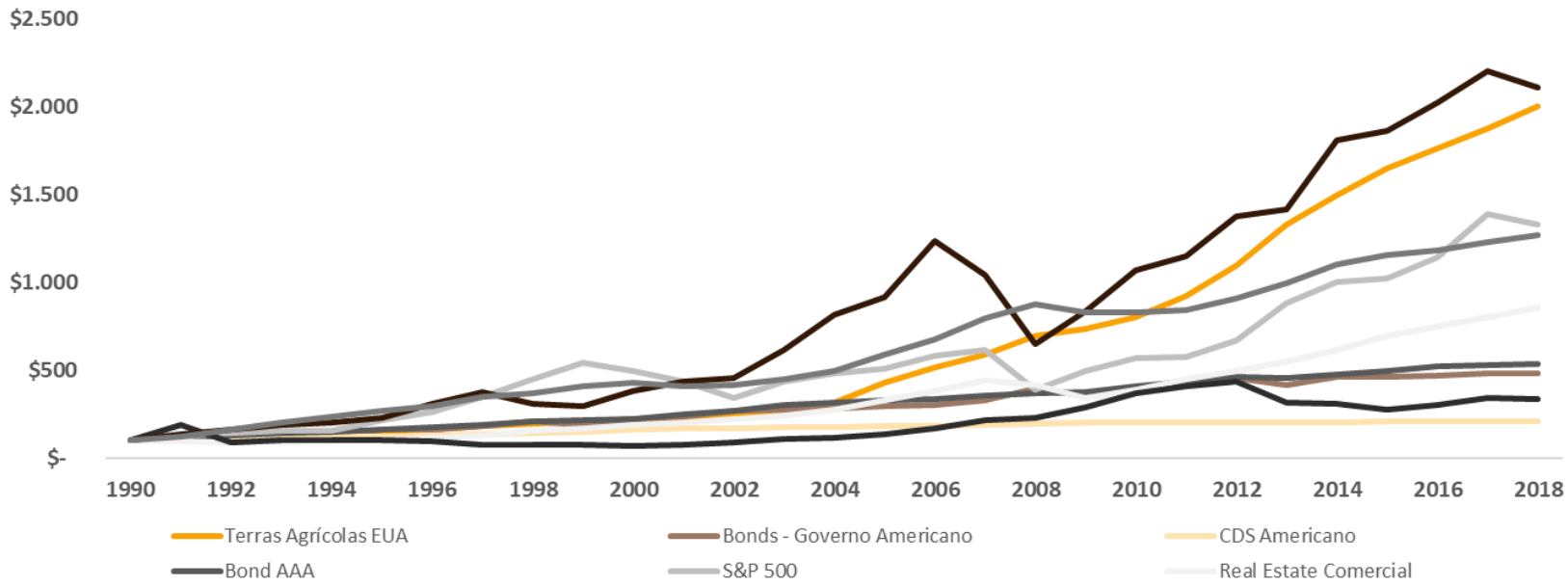
- O investimento em terras agrícolas deve ser feitos à médio ou longo prazo, uma vez que uma parte significante do retorno é advindo da valorização imobiliária que só é monetizada em um evento de liquidez
- Os rendimentos advindos do arrendamentos podem ser distribuídos como dividendos mensais, observado o disposto no regulamento do fundo

Características do Investimento

Retornos Atrativos

Retornos superiores às outras classes de ativos tradicionais à médio e longo prazo.

Terras Agrícolas nos EUA x Investimentos em Ativos Diversos



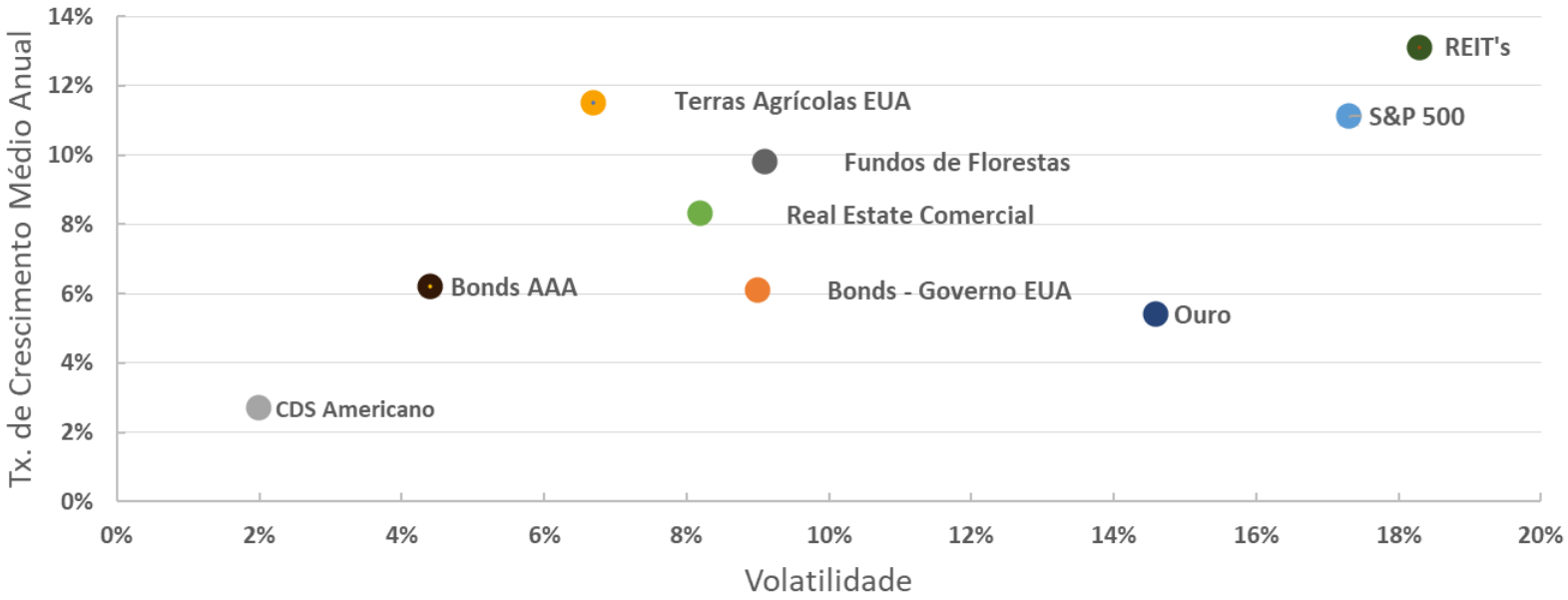
Fonte: NCREIF e Bloomberg

Características do Investimento

Baixa Volatilidade

Baixa volatilidade em ciclos econômicos

Retorno x Volatilidade



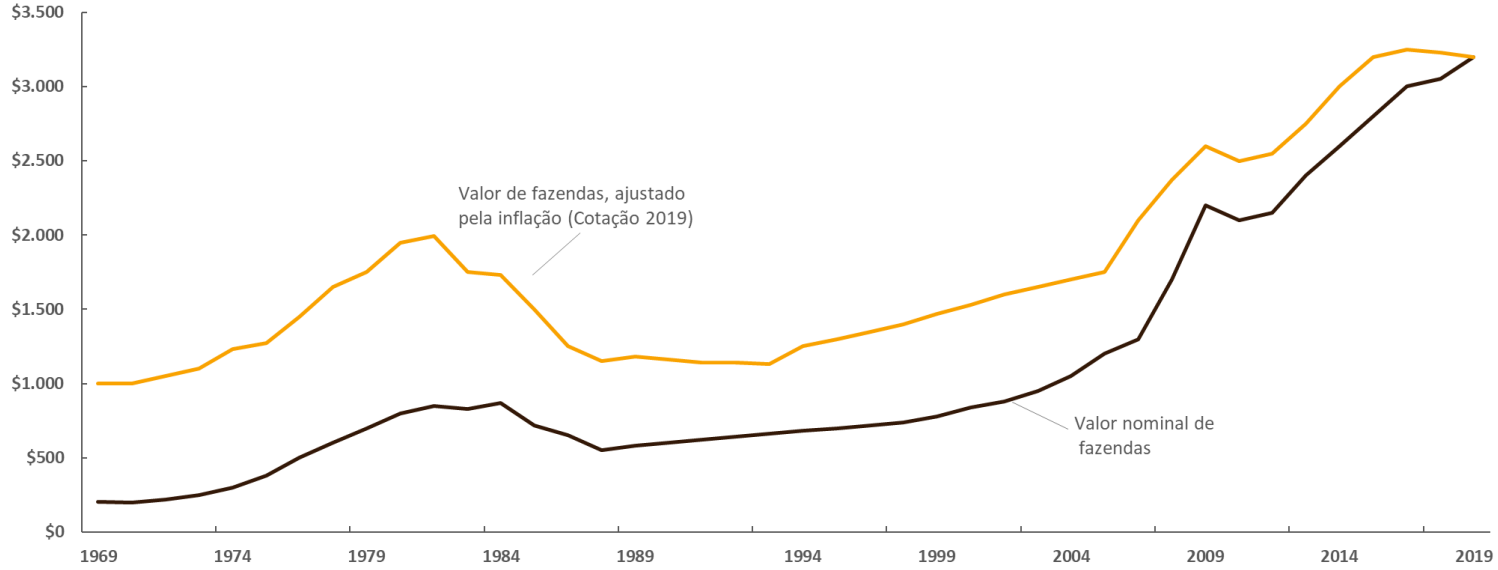
Fonte: NCREIF e Bloomberg

Características do Investimento

Hedge de Inflação

Ao longo do tempo, as terras agrícolas mostraram ter uma correlação positiva com a inflação maior do que títulos públicos, mercado de ações e ouro, podendo ser considerado um investimentos protetivo contra a inflação.

Preço das Terras Agrícolas nos EUA x Inflação



Fonte: USDA, National Agricultural Statistics Service, QuickStats

Características do Investimento

Diversificação de portifólio

Terras Agrícolas têm baixa correlação com outras classes de ativos tradicionais

Correlação das Terras Agrícolas com outros investimentos

	Ações		Bonds		Ativos Reais Privados			Real Estate Publico e Commodities		
Índices de Mercado	Ações Americanas	Ações não Americanas	Bonds Americanos	Bonds não americanos	Real Estate privado	Terras Agrícolas EUA	Florestas	REIT's Americanos	Agricultura	Madeira
Ações Americanas	1.00									
Ações não Americanas	0.78	1.00								
Bonds Americanos	-0.07	-0.25	1.00							
Bonds não Americanos	0.05	0.08	0.68	1.00						
Real Estate privado	0.26	0.15	-0.12	-0.12	1.00					
Terras Agrícolas EUA	0.01	0.15	-0.28	-0.21	0.37	1.00				
Florestas	0.30	0.38	0.13	0.18	0.17	0.27	1.00			
REIT's Americanos	0.54	0.52	0.18	0.11	0.17	0.01	0.15	1.00		
Agricultura	0.20	0.30	0.14	0.40	0.18	0.05	0.21	0.22	1.00	
Madeira	0.89	0.88	-0.15	0.22	0.15	-0.20	0.1	0.72	0.28	1.00

Fonte: Nuveen

Características do Investimento

Outras características do investimento

Hedge de Inflação

- Diferente das edificações, as terras agrícolas são bens que não sofrem depreciação ao longo do tempo
- O valor da terra pode ser calculado por uma função de 3 variáveis: taxa de arrendamento anual (taxa de juros no período), produtividade média e preço das commodities produzidas na terra. A tendência é que, quanto maior a maturação da terra maior a produtividade e consequentemente maior deve ser a taxa cobrada pelo arrendamento

Maturação da Terra

- Características químicas: a correção química é feita continuamente e os solos vão se tornando mais férteis ao longo do tempo
- Características biológicas: o cultivo contínuo via plantio direto vai incorporando matéria orgânica no solo
- Características físicas: Descompactação de solo através de técnicas agrícolas e maquinários modernos
- Novas tecnologias e técnicas agrícolas são incorporadas

Fonte: Nuveen, Ministério da Agricultura, Embrapa e Riza

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Terras Agrícolas no Brasil

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Páginas 11 e 12 do Estudo de Viabilidade

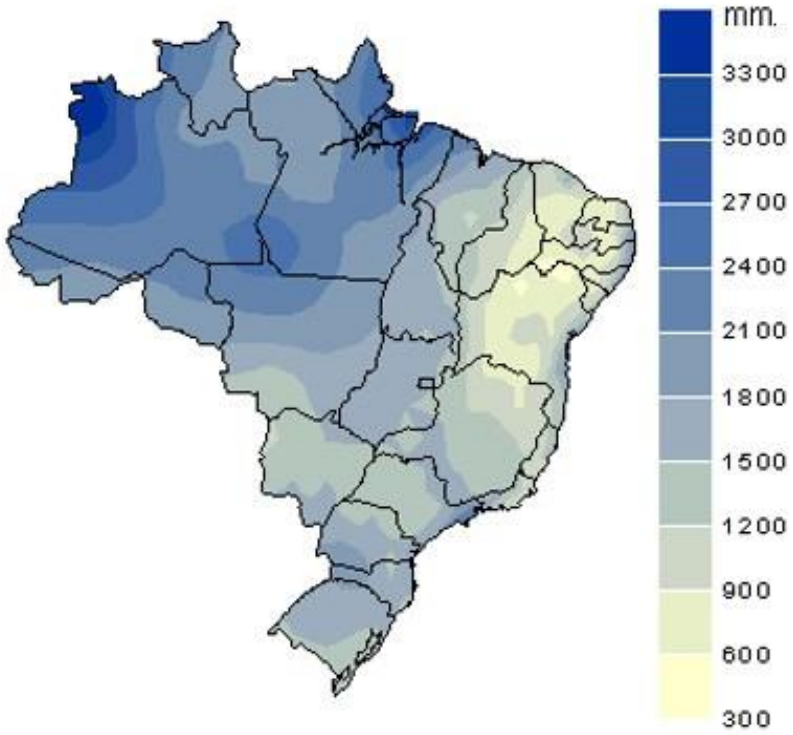
Terras Agrícolas no Brasil

Características climáticas

Clima no Brasil

- Diversidade de clima (Subtropical, Tropical, Equatorial e Semiárido)
- Índices pluviométricos elevados e boa distribuição de chuvas
- Potencial para cultivo de safra e safrinha em grande parte do território
- Grande potencial para irrigação
- O cerrado brasileiro registra temperatura média anual em torno de 22° a 23° Celsius, o que permite o cultivo inclusive nos meses de inverno
- Baixa incidência de desastres relacionados ao clima tal qual furacões ou tornados

Precipitação média anual acumulada (mm)



Fonte: IBGE, INMET e CONAB

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Terras Agrícolas no Brasil

Condições de Solo e Relevo

Solo e Relevo no Brasil

- Predominância de relevo plano ou suavemente ondulado nas principais regiões produtoras como o cerrado
- Áreas agrícolas com alto potencial de mecanização
- Altitudes médias entre 300m e 1000m
- Solos profundos com características químicas que podem ser corrigidas
- Adoção de plantio direto (aumento da matéria orgânica, atividade microbiológica, infiltração de água e estabilidade do sistema)

Fonte: Ministério da Agricultura, IBGE e Embrapa

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Páginas 12 e 13 do Estudo de Viabilidade

Terras Agrícolas no Brasil

Logística e Infraestrutura

Logística no Brasil

- Pavimentação das estradas e ampliação dos principais corredores logísticos para exportação de grãos;
- Aumento da capacidade de armazenagem em novas fronteiras;
- Construção e interligação de ferrovias e novos projetos de hidrovias.
- Aumento da capacidade dos novos portos e transbordos no Arco Norte
- Comprometimento do atual governo para atender as necessidades de investimento em infraestrutura ligadas ao Agronegócio

Corredores de exportação de grãos - Brasil

Fonte: Ministério da Infraestrutura

Terras Agrícolas no Brasil

O que se busca em uma propriedade para maximizar o potencial de valorização?

Características do Imóvel

- Localização em regiões com clima estável e com potencial para irrigação
- Solos com características físicas e químicas que permitam um bom desenvolvimento de culturas e relevo plano de fácil mecanização
- Boa infraestrutura regional de serviços relacionados à atividade agrícola
- Fácil acesso e logística adequada para compra de insumos e venda da produção
- Fazenda enquadrada nos requisitos socioambientais da legislação vigente

Potenciais Melhorias

- Desenvolvimento dos modais logísticos de acesso aos portos e/ou polos agroindustriais
- Capacidade de adaptação à culturas de maior valor agregado (Exemplo: Algodão)
- Proximidade de polos agrícolas com grande potencial de desenvolvimento
- Proximidade de possíveis polos de produção de insumos relacionados à atividade

Fonte: Riza

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Terras Agrícolas no Brasil

Comparativo e Distribuição de Resultado - Brasil x EUA

Resultados – Brasil x EUA

- Sorriso – MT: $9.504/ha
- Safra Soja: 62 sacas/ha
- Safrinha de Milho 115 sacas/ha
- Receita: $1767/ha
- Custo: $1370/ha
- Resultado Produtor: $396/ha
- Receita do Arrendante: $204/ha

- Guarapuava – PR: $12.942/ha
- Safra de milho: 220 sacas/ha
- Receita: $1980/ha
- Custo: $1317/ha
- Resultado Produtor: $298/ha
- Receita do Arrendante: $476/ha

- Iowa – EUA: $18.368/ha
- Safra de Milho: 207 sacas/ha
- Receita: $1730/ha
- Custo: $1590/ha
- Resultado Produtor: $156/ha
- Receita do Arrendante: $541/ha

Fonte: IHS Markit Brasil, IMEA, Cooperativa Agrária de Guarapuava, Universidade de Illinois e Riza

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Terras Agrícolas no Brasil

Comparativo e Distribuição de Resultado - Brasil x EUA

Valorização das terras e distribuição dos resultados

- Apesar de gerar um resultado superior em USD/ha, as terras localizadas nas fronteiras agrícolas do Brasil ainda tem, em média, metade do valor de uma terra agrícola no cinturão do milho americano
- Com a consolidação das áreas de plantio e a escassez de terras disponíveis para arrendamento a tendência é que o resultado da atividade agrícolas migre do produtor para o arrendante, como já acontece no Paraná por exemplo.
- Com o desenvolvimento logístico e a inserção de novos modais de transporte de menor custo o desconto de preço pago ao produtor pelo grão na fazenda tende a cair e o resultado das áreas do Cerrado tendem a crescer
- Como o volume de área plantada no Cerrado é muito superior aos outros polos, os estudos e investimentos em novas tecnologias são cada vez mais direcionados para estas áreas.

Fonte: IHS Markit, Universidade de Illinois e Riza

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Páginas 14 e 15 do Estudo de Viabilidade

Terras Agrícolas no Brasil

Elevado potencial de valorização

- As operações de compra e venda de terras agrícolas que foram divulgadas no últimos anos geraram em média **TIR entre 14% e 27%** ao ano, excluída a rentabilidade advinda da exploração agrícola
- Terras em Agrícolas no Brasil valorizaram, em média, mais de **15%** nos últimos 10 anos

Exemplos de transações envolvendo Terras Agrícolas nos últimos anos

brasilagro

84.958
hectares vendidos

R$925 milhões
em vendas de terras com TIR entre 14% e 27%.

Fonte: IHS Markit, Valor Econômico e BrasilAgro

SLC Agrícola vende área na Fazenda Parnaíba

A SLC Agrícola informou que, em linha com a estratégia atual de realização de ganhos imobiliários, realizou 'é. venda de um total de 5.205 hectares (sendo 4.162 agricultáveis), por um valor de R$83.245.132,00 ou R$20.000,00 por hectare útil. A área vendida faz parte da Fazenda Parnaíba, localizada no município de Tasso Fragoso, no Maranhão e continuará sendo operada pela Companhia, com pagamento de arrendamento a valor de mercado.

De acordo com fato relevante, a Companhia calcula que a transação gercu uma TIR de 14.1% em Dólar. sem considerar os ganhos da operação agrícola. O pagamento de 50% do valor será feito 10 dias após a assinatura do contrato. O valor restante será depositado em uma escrow account, e o acesso aos recursos ocorrerá quando do Registro da Escritura Pública de Compra e Venda.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O Fundo
RIZA TERRAX

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Páginas 15 e 16 do Estudo de Viabilidade

Oportunidade de Investimento

Todas as terras adquiridas são para arrendamento, compra e venda. O target de retorno sobre as operações é de **12%** a.a

Land Equity

- Produtor com necessidade de refinanciamento sem opção de captação a longo prazo junto aos Players atuais
- FII adquire a terra do produtor e arrenda para o mesmo – "Arrendamento anual de **6%** é pago antecipadamente"
- Venda via *Call Option* para o produtor pelo valor de compra corrigido à **6%** a.a.
- Valor do ativo é limitado ao valor da *Call Option*

Sale & LeaseBack

- Produtor que busca expandir sua operação, mas não quer imobilizar grande parte do seu capital naquele momento
- FII adquire a terra e arrenda para o futuro comprador – "Arrendamento anual de **6%** é pago antecipadamente"
- Venda via *Call Option* para produtor com prazo pré estabelecido pelo valor de compra corrigido por **6%** a.a.
- Valor do ativo é limitado ao valor da *Call Option*

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU EVENTUAIS EXPECTATIVAS DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E/OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

Fonte: Riza

Oportunidade de Investimento

Estrutura de Aquisição das Terras diretamente pelo FII Riza Terrax

Flagship

Oferta Pública ICVM400

FII Riza Terrax

Taxa de Administração: 1,25%
Taxa de Performance: à partir de CDI + 2% a.a

Propriedade A | **Propriedade B** | **Propriedade C**

Vantagens da Estrutura por FII

- Possibilidade de venda segregada de ativos
- Rendimento advindo dos arrendamentos e da venda dos ativos (Ganho de capital) não são tributados
- Prazo de duração indeterminado evita a necessidade de liquidação de ativos por preços abaixo de mercado
- Liquidez para o investidor

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU EVENTUAIS EXPECTATIVAS DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E/OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

Fonte: Riza

Estratégia de Investimento

Foco no Cerrado em áreas consolidadas de produção

Fonte: Riza

Preferência por Grandes Produtores Brasileiros de:

Qualitativo

- ✓ Grande expertise operacional e comercial
- ✓ Gestão profissionalizada
- ✓ Aderentes às melhores práticas socioambientais

Porte e Atuação

- ✓ Concentrados nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste
- ✓ Faturamento acima de R$ 100 mm por ano
- ✓ Área total média cultivada acima de 15.000 ha
- ✓ Valor médio por hectare consolidado de R$15 à 35 mil
- ✓ Terras utilizadas para o cultivo de Soja, Milho e Algodão

Perfil Financeiro

- ✓ Já possuem relacionamento com bancos tradicionais
- ✓ Necessidade de alongamento de dívida ou financiamento para expansão

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Processo de Investimento

Originação de Ativo
- Localização
- Potencial Produtivo
- Preço atual vs. Potencial de Valorização
- Estágio de Desenvolvimento Agrícola

Due Dilligence
- Jurídica
- Documental
- Ambiental

Prospecção de Parcerias
- Análise de crédito
- Histórico de produção
- Análise ambiental

Negociação de Aquisição
- Preço de Compra
- Prazo para *Call Option*
- Estabelecimento de Correção do Preço de Compra

Monitoramento
- Valorização dos Ativos
- Monitoramento de crédito dos arrendatários
- Monitoramento ambiental e de uso do solo

Fonte: Riza

Diferenciais da Equipe de Estruturação do Produto

- Anos de experiência na atividade de financiamento ao agronegócio
- Expertise para gerar negócios e avaliar produtores elegíveis
- Equipe para monitorar a performance operacional e financeira
- Conhecimento do ordenamento jurídico e das práticas de mercado no agronegócio
- Ampla rede de relacionamento com produtores, financiadores, fornecedores e *tradings*

Prestadores de serviço e parceiros

- Monitoramento Ambiental – Geoflorestas
- Monitoramento de uso do solo – Terra Magna
- Assessoria Jurídica e diligencias - VBSO

Páginas 12 e 76 do Prospecto Preliminar e páginas 18 a 24 do Estudo de Viabilidade

Pipeline de Ativos

Limites de aplicação e pipeline de ativos alvo

Limites de aplicação do fundo

Patrimônio Líquido do Fundo	Representatividade máxima de cada Ativo Alvo individual	Concentração Máxima dos Ativos Alvo por Unidade Federativa	Concentração Máxima de arrendatários grupo econômico	Nº mínimo de Ativos Alvo
Até R$ 300.000.000,00	30%	50%	30%	3
Entre R$ 300.000.000,01 e R$ 400.000.000,00	27,50%	40%	27,50%	4
Acima de R$400.000.000,01	27,50%	40%	27,50%	5

- Exceção para concentração de 60% dos ativos no estado de Mato Grosso e um ativo de com valor de R$ 120MM no estado do PI à ser adquirido na oferta inicial.

Pipeline

- 8 Ativos Alvo em diligência jurídica avançada com valor total de R$503.000.000,00 nos estados de MT, GO, PI e MA
- 7 arrendatários diferentes - Culturas de Soja, Milho, Feijão, Algodão e Cana de Açúcar

Fonte: Riza

Páginas 18 e 19 do Estudo de Viabilidade

Ativos em diligência

Foco em regiões agrícolas consolidadas nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste

- Estratégia: Land Equity
- Localização: Sorriso - MT
- Avaliação de mercado*: R$ 186,9 MM
- Valor negociado: R$ 90 MM
- Área total: 4.347 hectares
- Área explorada: 3.110 hectares
- Matriculas: 7
- Culturas atuais: Soja e Milho com potencial para algodão
- Irrigação: Não
- Logística: às margens da rodovia
- Consolidação: Em plantio há mais de 20 anos

*: Laudo de avaliação elaborado por empresa avaliadora independente e referência no mercado de terras agrícolas, considerando o valor de compra à vista

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Páginas 19 e 20 do Estudo de Viabilidade

Ativos em diligência

Foco em regiões agrícolas consolidadas nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste

- Estratégia: Land Equity
- Localização: Sorriso - MT
- Avaliação de mercado*: R$ 94,8 MM
- Valor negociado: R$ 70 MM
- Área total: 2.597 hectares
- Área explorada: 2.089 hectares
- Matriculas: 1
- Culturas atuais: Soja, Milho e Cana, potêncial para Algodão
- Irrigação: Não
- Logística: às margens da rodovia
- Consolidação: Em plantio há mais de 12 anos

*: Laudo de avaliação elaborado por empresa avaliadora independente e referência no mercado de terras agrícolas, considerando o valor de compra à vista

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Ativos em diligência

Foco em regiões agrícolas consolidadas nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste

- Estratégia: Land Equity
- Localização: Nova Ubiratã - MT
- Avaliação de mercado*: R$ 76 MM
- Valor negociado: R$ 62 MM
- Área total: 2.410 hectares
- Área explorada: 1.860 hectares
- Matriculas: 5
- Culturas atuais: Soja, Milho e potencial para Algodão
- Irrigação: 120 hectares
- Logística: Menos de 20km de rodovia
- Consolidação: Em plantio há mais de 12 anos

*: Laudo de avaliação elaborado por empresa avaliadora independente e referência no mercado de terras agrícolas, considerando o valor de compra à vista

Páginas 20 e 21 do Estudo de Viabilidade

Ativos em diligência

Foco em regiões agrícolas consolidadas nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste

- Estratégia: Land Equity
- Localização: Porto Alegre do Norte - MT
- Avaliação de mercado*: R$ 48 MM
- Valor negociado: R$ 41.5 MM
- Área total: 3.697 hectares
- Área explorada: 2.387 hectares
- Matriculas: 3
- Culturas atuais: Soja, Milho e Potencial para Algodão
- Irrigação: Não
- Logística: Menos de 50km de rodovia
- Consolidação: Aberta há mais de 12 anos

*: Laudo de avaliação elaborado por empresa avaliadora independente e referência no mercado de terras agrícolas, considerando o valor de compra à vista

Páginas 21 e 22 do Estudo de Viabilidade

Ativos em diligência

Foco em regiões agrícolas consolidadas nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste

- Estratégia: Land Equity
- Localização: Rio Verde - GO
- Avaliação de mercado*: R$ 44,3 MM
- Valor negociado: R$ 21,8 MM
- Área total: 739 hectares
- Área explorada: 621 hectares
- Matriculas: 3
- Culturas atuais: Soja, Milho e potencial para Algodão
- Irrigação: 360 hectares
- Logística: Menos de 5km de rodovia
- Consolidação: Em plantio há mais de 12 anos

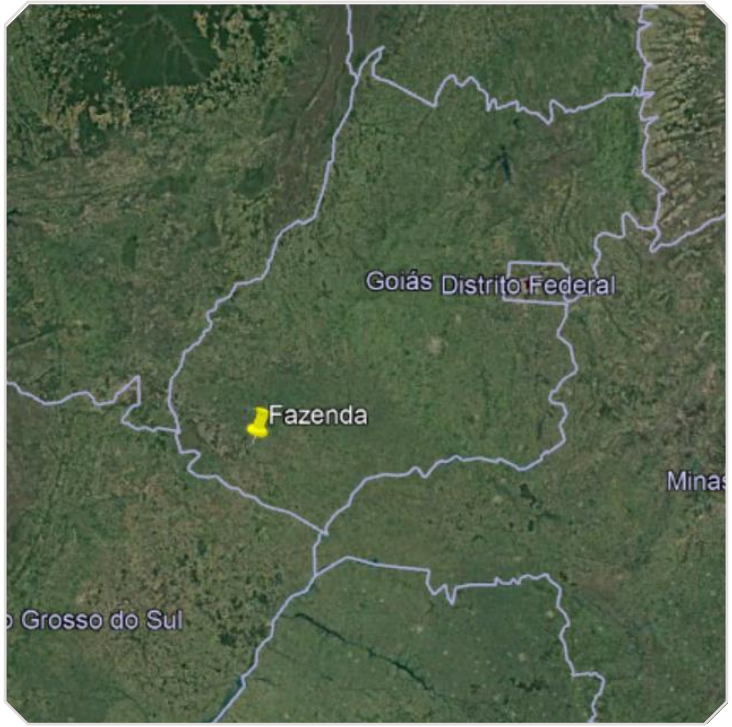
*: Laudo de avaliação elaborado por empresa avaliadora independente e referência no mercado de terras agrícolas, considerando o valor de compra à vista

Ativos em diligência

Foco em regiões agrícolas consolidadas nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste

- Estratégia: Land Equity
- Localização: Serranópolis - GO
- Avaliação de mercado*: R$ 129,7 MM
- Valor negociado: R$ 50 MM
- Área total: 2.410 hectares
- Área explorada: 1.636 hectares
- Matriculas: 4
- Culturas atuais: Soja e Milho
- Irrigação: Não
- Logística: Menos de 5km de rodovia
- Consolidação: Em plantio há mais de 12 anos

*: Laudo de avaliação elaborado por empresa avaliadora independente e referência no mercado de terras agrícolas, considerando o valor de compra à vista



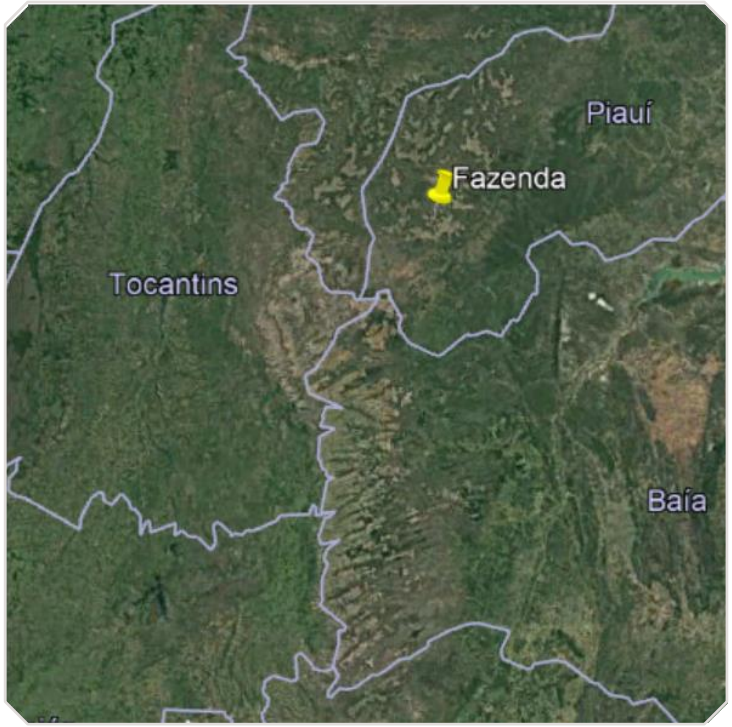
Páginas 22 e 23 do Estudo de Viabilidade

Ativos em diligência

Foco em regiões agrícolas consolidadas nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste

- Estratégia: Sale & LeaseBack
- Localização: Bom Jesus - PI
- Avaliação de mercado*: R$ 291,5 MM
- Valor negociado: R$ 120 MM
- Área total: 12.272 hectares
- Área explorada: 7.848 hectares
- Matriculas: 1
- Culturas atuais: Soja e Milho e Algodão
- Irrigação: Não
- Logística: Menos de 20 km de rodovia
- Consolidação: Em plantio há mais de 12 anos

*: Laudo de avaliação elaborado por empresa avaliadora independente e referência no mercado de terras agrícolas, considerando o valor de compra à vista



Páginas 23 e 24 do Estudo de Viabilidade

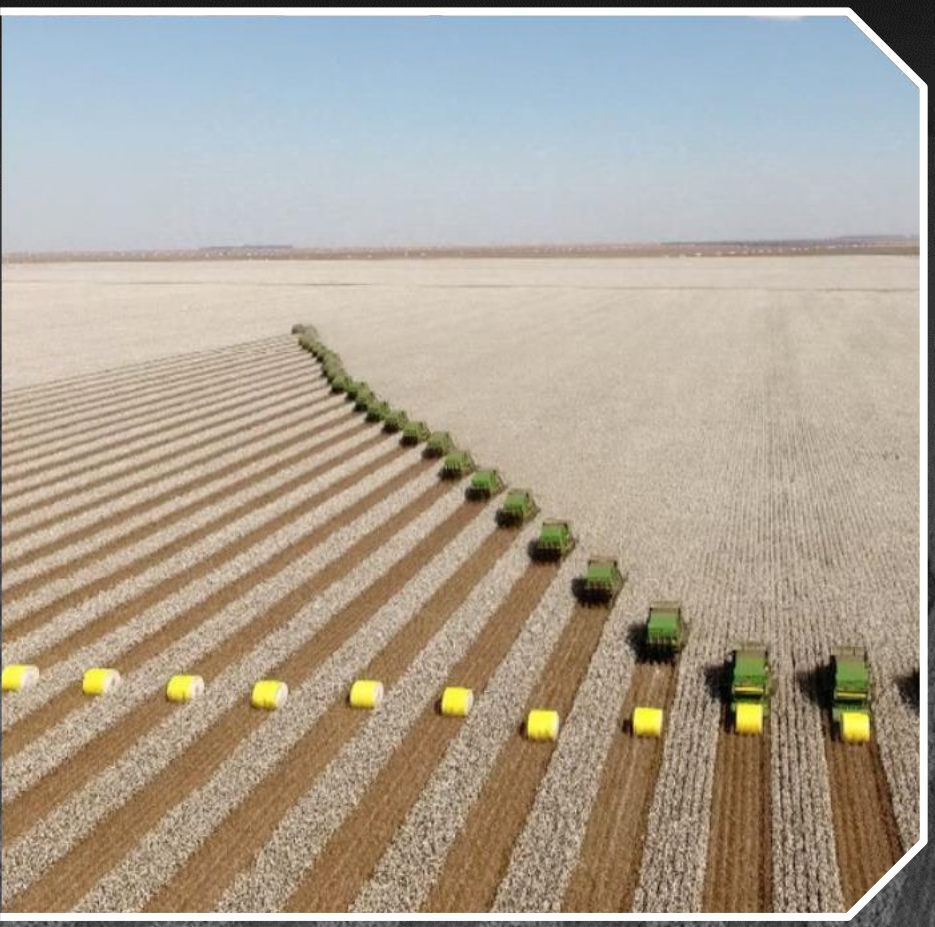
Ativos em diligência

Foco em regiões agrícolas consolidadas nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste

- Estratégia: Sale & LeaseBack
- Localização: Buriticupu - MA
- Avaliação de mercado*: R$ 33,61 MM
- Valor negociado: Em negociação
- Área total: 1.527 hectares
- Área explorada: 1.523 hectares
- Matriculas: 2
- Culturas atuais: Soja e Milho
- Irrigação: Não
- Logística: Margem de rodovia
- Consolidação: Aberto há mais de 12 anos

*: Laudo de avaliação elaborado por empresa avaliadora independente e referência no mercado de terras agrícolas, considerando o valor de compra à vista

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Termos e CONDIÇÕES

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Capa e Páginas 21 a 37 do Prospecto

Termos e Condições da Oferta

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax
Tipo da Oferta	Oferta Pública nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis em vigor
Emissão	1ª (primeira) Emissão de Cotas
Administrador	Plural S.A. Banco Múltiplo
Gestor	Riza Gestora de Recursos LTDA
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, até R$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta
Quantidade Inicial de Cotas	Inicialmente, até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta
Montante Mínimo da Oferta	R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Cotas
Preço por Cota	R$ 100,00 (cem reais) por Cota
Número de Séries	Série única
Aplicação Mínima Inicial por Investidor	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Páginas 46, 48, 61, 73 e 78 do Prospecto

Termos e Condições da Oferta

Regime de Distribuição	Regime de melhores esforços de colocação
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas
Ambiente da Oferta	Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, administrado e operacionalizado pela B3
Liquidação da Oferta	A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3
Destinação de Recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo 3 do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais serão destinados à aplicação pelo Fundo primordialmente em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento
Taxa de Administração e Taxa de Performance	O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido no Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) acrescida de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, que será considerada a “marca d´água”, observadas as disposições do Regulamento

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Páginas 45, 46 e 48 do Prospecto

Termos e Condições da Oferta

Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Nessa hipótese, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor da Oferta deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal investidor
Público Alvo	A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes

Página 65 do Prospecto

Cronograma Tentativo

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	17/07/2020
2	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	21/08/2020
3	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	24/08/2020
4	Início das apresentações a potenciais Investidores	25/08/2020
5	Início do Período de Reserva	14/09/2020
6	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	14/09/2020
7	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	28/09/2020
8	Encerramento do Período de Reserva	28/09/2020
9	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	28/09/2020
10	Procedimento de Alocação	29/09/2020
11	Data da Liquidação das Cotas	02/10/2020
12	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	23/03/2021

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.
(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de **RISCO**

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

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

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

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

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

I. RISCOS ASSOCIADOS AO MERCADO, AO BRASIL, E A EVENTOS EXTRAORDINÁRIOSA FATORES MACROECONÔMICOS

Riscos de Mercado:

O Fundo 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,

Páginas 85 e 86 do Prospecto

Fatores de Risco

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 do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. 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 do Fundo, 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, consequentemente, impactar adversamente o Fundo, 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 do Fundo e inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Páginas 86 e 87 do Prospecto

Fatores de Risco

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

Riscos relacionados à inflação e medidas governamentais para contê-la:

O Brasil historicamente tem experiência com altas taxas de inflação. A inflação e as medidas tomadas pelo governo brasileiro para controlá-la muitas vezes incluíram uma política monetária rígida com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito, reduzindo o crescimento econômico. Tais medidas de combate à inflação e especulações públicas sobre as futuras ações governamentais também contribuíram para as incertezas nos rumos da economia brasileira e aumentaram consideravelmente a volatilidade nos mercados brasileiros de capital.

Períodos de inflação mais elevada podem retardar a taxa de crescimento da economia brasileira o que poderia resultar em uma queda da demanda pelos imóveis do Fundo. A inflação pode aumentar, também, alguns dos custos e despesas que não podem ser repassados aos ocupantes dos imóveis e, consequentemente, o Fundo terá sua rentabilidade reduzida. A inflação e seus efeitos sobre as taxas de juros no mercado interno pode também levar à redução da liquidez no mercado de capitais doméstico, o que poderia afetar a capacidade do Fundo em acessar esses mercados e obter recursos.

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, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras.

Páginas 87 e 88 do Prospecto

Fatores de Risco

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 do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

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, consequentemente, 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 do Fundo, o patrimônio do Fundo, 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 do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Páginas 88 e 89 do Prospecto

Fatores de Risco

Riscos relacionados ao investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário:

O Investidor deve observar o fato de que os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Nesse sentido, o Investidor deve ainda considerar que pode ter dificuldades em realizar negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. O Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de crédito:

Consiste no risco de os devedores de créditos imobiliários emergentes dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

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 do Fundo 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, consequentemente, o Fundo 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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Páginas 89 e 90 do Prospecto

Fatores de Risco

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária (risco tributário):

As regras tributárias aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis:

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, 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

Página 90 do Prospecto

Fatores de Risco

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 do Fundo.

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 do Fundo.

Página 91 do Prospecto

Fatores de Risco

Risco regulatórios:

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em Cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Alvo e aos Ativos Alvo Imóveis, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

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 do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor:

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador 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.

Páginas 91 e 92 do Prospecto

Fatores de Risco

Caso tal substituição não aconteça, o Fundo poderá ser liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo 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 do Fundo diluída.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Alvo:

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Nesta hipótese, o Gestor poderá encontrar dificuldades na identificação de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos, ou com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio e a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco de Desenquadramento:

Na ocorrência de algum evento que ensejar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de composição, diversificação de carteira e concentração de risco, mesmo que decorrente de fatos alheios à vontade do Gestor e/ou Administrador, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Páginas 92 e 93 do Prospecto

Fatores de Risco

Riscos atrelados ao Prospecto ou ao Estudo de Viabilidade:

O Prospecto e o Estudo de Viabilidade contêm ou conterão, conforme o caso, informações acerca do Fundo, dos Ativos Alvo e dos Ativos Alvo Imóveis da Primeira Emissão que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas no 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 do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto e/ou do Estudo de Viabilidade. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor 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 pelo Gestor, 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 MINIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

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

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

Páginas 93 e 94 do Prospecto

Fatores de Risco

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento nos Ativos Alvo e nos Ativos Alvo Imóveis:

O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto, no Estudo de Viabilidade e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do 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 deste Fundo 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:

O Fundo poderá ser parte em ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, tanto judiciais quanto administrativas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes.

Páginas 94 e 95 do Prospecto

Fatores de Risco

Tais processos podem impactar negativamente o funcionamento dos Ativos Alvo Imóveis, e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Risco proveniente do uso de derivativos:

A contratação pelo Fundo 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 ao Fundo 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 do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos temos da Lei 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos Cotistas. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral 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 consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Página 95 do Prospecto

Fatores de Risco

Risco de governança:

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (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, 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 do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral 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 do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativo a novas emissões de Cotas:

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, a definição da proporção das Cotas que serão disponibilizadas aos Cotistas para aderência prioritária poderá impactar na diluição da participação no capital do Fundo. Ademais, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Página 96 do Prospecto

Fatores de Risco

Risco de restrição na negociação:

Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde 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 Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis não sejam suficientes para honrar as obrigações do Fundo, o Administrador poderá, após o recebimento de recomendação do Gestor, realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao Capital Autorizado, ou, conforme o caso, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável, com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. 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 pelos Ativos Alvo e pelos Ativos Alvo Imóveis. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Alvo e dos Ativos Alvo Imóveis em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Páginas 96 e 97 do Prospecto

Fatores de Risco

Riscos de Concentração da Carteira:

O investimento do Fundo deverá observar os limites de concentração previstos no Regulamento. Sem prejuízo, alguns ativos poderão representar percentual significativo dos investimentos do Fundo e eventuais prejuízo sofrido pelo Fundo, no âmbito destes investimentos, poderá acarretar na perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco do Investimento nos Ativos Alvo:

Os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Alvo serão 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 do Fundo.

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 do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo 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, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado.

Páginas 97 e 98 do Prospecto

Fatores de Risco

O Administrador, o Gestor, 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 pelo Fundo 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, o Fundo 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 o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital:

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo.

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 o Fundo 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 valorização imobiliária e do resultado da administração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Alvo e dos Ativos Alvo Imóveis objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, observados os parágrafos 2º e 3º do artigo 11 da Instrução CVM 472, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo e dos Ativos Alvo Imóveis, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em

Páginas 98 e 99 do Prospecto

Fatores de Risco

Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco operacional:

Os Ativos-Alvo e aplicações em Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de conflito de interesse:

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM. As seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo;

Páginas 99 e 100 do Prospecto

Fatores de Risco

(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, 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 Geral 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 e/ou Ativos Alvo Imóveis em situação de conflito de interesses, conforme acima exposto, não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a rentabilidade do Fundo poderá ser prejudicada.

II RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS:

O Fundo 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:

O Fundo 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 ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Alvo Imóveis:

Os investimentos nos Ativos Alvo Imóveis e, consequentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda dos imóveis e impactando adversamente seu preço. Ademais, aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Ativo Alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Alvo Imóveis. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Gestor nos Ativos Alvo Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que

Página 100 do Prospecto

Fatores de Risco

o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos Alvo Imóveis, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, 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 pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativo Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos 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, o Fundo 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 consequentemente do Fundo, bem como seu desempenho operacional.

Risco de sinistro:

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

Páginas 100 e 101 do Prospecto

Fatores de Risco

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, 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 do Fundo. De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados.

Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco do arrendatário:

Os arrendatários dos imóveis adquiridos pelo Fundo 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 o Fundo, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de vacância:

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários dos imóveis nos quais o Fundo vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas.

Páginas 101 e 102 do Prospecto

Fatores de Risco

Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

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 pelo Fundo. 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 pelo Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:

Os rendimentos do Fundo 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 do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo 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 o Fundo. 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, o Fundo, 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.

Páginas 102 e 103 do Prospecto

Fatores de Risco

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, o Fundo 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, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante o Fundo, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade 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 ao Fundo.

III. RISCOS RELATIVOS À OFERTA.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta e Distribuição Parcial:

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta.

Páginas 103 e 104 do Prospecto

Fatores de Risco

O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco da não colocação do Montante Mínimo:

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os boletins de subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores 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 (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), 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 do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, 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 do Fundo. O Administrador, o Gestor 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.

Páginas 104 e 105 do Prospecto

Fatores de Risco

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos pedidos de reserva, ordens de investimento e Boletins de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Participação de Participantes Especiais na Oferta:

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais da Oferta, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder da Oferta, sendo canceladas todos os Pedidos de Reserva, ordens de investimento e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento, sendo que tais Investidores não mais participarão da Oferta.

Os valores dados em contrapartida às Cotas serão devolvidos aos referidos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores:

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

Informações contidas no Prospecto Preliminar

O Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Página 105 do Prospecto

Fatores de Risco

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Preliminar 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 do Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

IV. DEMAIS RISCOS.

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NO PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Equipe de
DISTRIBUIÇÃO

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Equipe de Distribuição

xp investimentos

Investidor Institucional

Getúlio Lobo

Lucas Sacramone

Ana Clara Alves

Fernando Miranda

Guilherme Gatto

Luiza Stewart

(11) 3526-2225

Investidor Não Institucional

Giancarlo Gentiluomo

Leandro Bezerra

Alexandre Alfer

(11) 3075-0554

Página 66 do Prospecto

Informações Adicionais

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto Preliminar que se encontram disponíveis para consulta nos sites abaixo:

(i) **Administrador:** www.bancoplural.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/FundsSelect (neste website clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax” e em seguida selecionar a opção desejada).

(ii) **(ii) Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX - Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão” e, então, clicar em, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

(iii) **Gestor:** https://riza-asset.web.app/home (neste website, clicar em “PRODUTOS” e em seguida clicar em “RIZA TERRAX”).

(iv) **CVM:** http://www.cvm.gov.br (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” e clicar em “Entrar”, acessar em “R$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

(v) **Fundos.net:** http://www.cvm.gov.br (neste website acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

(vi) **B3:** www.b3.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Terrax” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

(vii) **Participantes Especiais**: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).