AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. O PROSPECTO PRELIMINAR ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA; DA INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA RESPONSÁVEL PELA OFERTA E, SE FOR O CASO, DAS INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS INTEGRANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO; DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DO

RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 36.642.219/0001-31

No montante de inicialmente até

R$350.000.034,43

(trezentos e cinquenta milhões e trinta e quatro reais e quarenta e três centavos)*

*observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início

Registro CVM/SRE/RFI/2021/[•], em [•] de [•] de 2021
Código ISIN da Cotas: BRRZAKCTF008
Código de Negociação das Cotas na B3: RZAK
Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento de Atuação ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

ADMINISTRADORA

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar parte, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA

Autorregulação ANBIMA

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Rua Elvira Ferraz, 68 - 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, São Paulo - SP

O **RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (**"CNPJ/ME"**) sob nº 36.642.219/0001-31 (**"Fundo"**), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (**"Administradora"** ou, simplesmente, **"BTG"**) está realizando uma oferta pública primária de distribuição de inicialmente 3.596.753 (três milhões, quinhentas e noventa e seis mil e setecentas e cinquenta e três) cotas, em classe e série únicas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta e sem prejuízo da possibilidade de emissão das Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), da segunda emissão do Fundo (**"Novas Cotas"** e **"Emissão"**, respectivamente), nominativas, escriturais, cada uma com valor unitário de 97,31 (noventa e sete reais e trinta e um centavos) ("Preço de Emissão"), que será fixado conforme um dos critérios previstos no artigo 8.1.3 do Regulamento, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou de acréscimos, perfazendo o montante total de inicialmente R$350.000.034,43 (trezentos e cinquenta milhões e trinta e quatro reais e quarenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou **(ii)** diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo), em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da 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 "Oferta", respectivamente). O Fundo contratou como gestora da carteira do Fundo a **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.,** sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 68 - 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010, nos termos do artigo 29, inciso VI da Instrução CVM 472 (**"Gestora"** ou **"Riza"**), que realizará a gestão da carteira do Fundo de forma discricionária e ativa.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$69.999.948,50 (sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e quarenta e oito reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a 719.350 (setecentas e dezenove mil e trezentas e cinquenta) Novas Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, a critério do a critério do Coordenador Líder em conjunto com a Administradora e o Gestor (**"Lote Adicional"**), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 308.294 (trezentas e oito mil e duzentas e noventa e quatro) Novas Cotas, totalizando o montante de R$30.000.089,14 (trinta milhões e oitenta e nove reais e catorze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. Caso não seja atingido o montante mínimo, a Oferta será cancelada.

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R$3,54 (três reais e cinquenta e quatro centavos) por cada Nova Cota, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início ("**Taxa de Distribuição Primária**"), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R$100,85 (cem reais e oitenta e cinco centavos) aos respectivos subscritores, já considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início ("**Preço de Subscrição**").

Todo e qualquer Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 103 (cem) Novas Cotas, equivalente ao montante de R$10.022,93 (dez mil e vinte e dois reais e noventa e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, e R$10.387,55 (dez mil e trezentos e oitenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início ("**Investimento Mínimo por Investidor**"), salvo se **(i)** ao final do Período de Subscrição (conforme abaixo definido) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou **(ii)** caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor.

Será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as demais Novas Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. As Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido) não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Novas Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3 (conforme abaixo definido), os Investidores (conforme abaixo definido), podem, no ato da subscrição, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, indicar se pretendem condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2), o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os detentores de Cotas do Fundo.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto Preliminar), realizado posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, que será organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e o recebimento de Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto neste Prospecto Preliminar, e da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto neste Prospecto Preliminar; e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder e a Gestora. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e Intenções de Investimento das Pessoas Vinculadas, conforme o caso, serão cancelados, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Formador de Mercado (conforme definido neste Prospecto Preliminar), nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 130 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR**

As Novas Cotas foram registradas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição Primária de Ativos; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (**"B3"**) e terão colocação coordenada e estruturada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 (**"XP Investimentos"** ou **"Coordenador Líder"**), sendo que o processo de distribuição pública das Novas Cotas irá contar com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento (conforme abaixo definido), neste Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido) e nos demais documentos da Oferta, compreendendo corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3, que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, a serem contratadas por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) (**"Participantes Especiais da Oferta"** e, em conjunto com o Coordenador Líder, as **"Instituições Participantes da Oferta"**).

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 719.350 (setecentas e dezenove mil e trezentas e cinquenta) cotas adicionais (**"Cotas Adicionais"**), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a Data de Liquidação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação. Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de cotas prevista no artigo 24 da Instrução CVM 400.

Poderão adquirir as Novas Cotas Investidores Institucionais (conforme abaixo definido) e Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), que aceitem os riscos inerentes ao investimento, desde que a aquisição das Novas Cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder e às demais Instituições Participantes da Oferta, se for o caso, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes (**"Investidores"**).

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 28*", celebrado pela Administradora em 28 de fevereiro de 2020. Posteriormente, **(i)** em 01 de setembro de 2020 foi celebrado o "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 28*", por meio do qual foram aprovados, dentre outros, a contratação da Gestora (conforme definido abaixo) e **(ii)** em 04 de novembro de 2020, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", por meio do qual foi aprovada a versão vigente do regulamento do Fundo (**"Regulamento"**).

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) conferido aos Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora do Fundo por meio do ato particular celebrados em 28 de maio de 2021, o qual será posteriormente rerratificado para fixar o valor atualizado do Preço de Emissão ("**Atos de Aprovação da Oferta**").

Este Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Cotas da Segunda Emissão, em Série Única, do Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII (**"Prospecto Preliminar"** ou **"Prospecto"**) contém as informações relevantes, necessárias ao conhecimento pelos Investidores, relativas à Oferta, às Novas Cotas, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimentos do Fundo (conforme abaixo definido), vide item "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo" na página 98 deste Prospecto Preliminar.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 02 DE JUNHO DE 2021.

O registro de constituição e funcionamento do Fundo foi realizado na CVM sob o Código CVM nº 0320072, em 02 de setembro de 2020. A OFERTA FOI APROVADA E REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2021/[•], EM [•] DE [•] DE 2021. ADICIONALMENTE, O FUNDO FOI REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS", conforme versão vigente.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E A ADMINISTRADORA, ENTRE O FUNDO E A GESTORA, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E O(S) REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 130 DESTE PROSPECTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TLEEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

TODO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO, QUE RECEBEU EXEMPLAR ELETRÔNICO DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE, BEM COMO SUA RESPECTIVA FORMA DE APURAÇÃO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO PELO INVESTIDOR. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO E/OU RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO, VIDE SEÇÃO "TRIBUTAÇÃO" NAS PÁGINAS 135 A 137 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, QUE TRAZ AS REGRAS GERAIS DE TRIBUTAÇÃO APLICÁVEIS AO FUNDO E AOS COTISTAS. DE TODA FORMA, OS INVESTIDORES NÃO DEVEM CONSIDERAR UNICAMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA REFERIDA SEÇÃO PARA FINS DE AVALIAR O INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO, DEVENDO CONSULTAR SEUS PRÓPRIOS ASSESSORES QUANTO À TRIBUTAÇÃO ESPECÍFICA QUE SOFRERÃO ENQUANTO COTISTAS DO FUNDO.

Este Prospecto Preliminar está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, indicados na seção "Outras Informações", na página 94 deste Prospecto Preliminar.

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADORA

GESTORA

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

A data deste Prospecto Preliminar é 16 de junho de 2021

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, TODO COTISTA DEVERÁ ASSINAR O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO E ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (CONFORME ABAIXO DEFINIDA), DA TAXA DE PERFORMANCE (CONFORME ABAIXO DEFINIDA), DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DESCRITOS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO NAS PÁGINAS 114 A 133.

AVISOS IMPORTANTES

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS - FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E/OU VENDA DAS COTAS DE SUA EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E A ADMINISTRADORA, ENTRE O FUNDO E A GESTORA, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E O(S) REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 130 DESTE PROSPECTO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 114 A 133, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

NÃO SERÁ ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

AINDA QUE A GESTORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

ESTE FUNDO, BEM COMO AS APLICAÇÕES QUE REALIZA, NÃO CONTAM COM GARANTIA (I) DA ADMINISTRADORA OU DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS; (II) DA GESTORA; (III) DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; (IV) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO; OU (V) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA

GESTORA DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

NÃO HÁ RENTABILIDADE PRETENDIDA PELO FUNDO, DE MODO QUE ESTE NÃO BUSCA UM RETORNO DETERMINADO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO E A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DO FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, GESTORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO DE ACORDO COM AS NORMAS ATUALMENTE VIGENTES E CONTÉM AS INFORMAÇÕES RELEVANTES NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO, PELOS INVESTIDORES DA OFERTA, DAS COTAS DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES À OFERTA.

O PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA B3 E DA CVM.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER, ÀS DEMAIS INSTUTIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À B3 E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E *E-MAILS* INDICADOS NESTE PROSPECTO.

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 5

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO 24

SUMÁRIO DA OFERTA 26

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 46

I. A OFERTA 46
II. AUTORIZAÇÕES 46
III. PÚBLICO-ALVO 47
IV. PROCEDIMENTO DA OFERTA E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO 47
V. DIREITO DE PREFERÊNCIA 49
VI. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL 51
VII. OFERTA INSTITUCIONAL 54
VIII. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO 55
IX. DISPOSIÇÕES COMUNS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL 56
X. ALOCAÇÃO 57
XI. APROVAÇÃO EXISTENTE DE CONFLITO DE INTERESSES 59
XII. PROCURAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES 61
XIII. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL 66
XIV. MONTANTE MÍNIMO POR INVESTIDOR 66
XV. PRAZO DE COLOCAÇÃO 66
XVI. INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA 66
XVII. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO 67
XVIII. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA 68
XIX. SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA 68
XX. CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA 69
XXI. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS NOVAS COTAS 70
XXII. PREÇO DE EMISSÃO 70
XXIII. TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA 70
XXIV. PREÇO DE SUBSCRIÇÃO 70
XXV. FORMADOR DE MERCADO 70
XXVI. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 71
XXVII. PERFIL DO COORDENADOR LÍDER 71
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos 72
XXVIII. PERFIL DA ADMINISTRADORA 72
XXIX. PERFIL DA GESTORA 73
XXX. REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO 74
XXXI. INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES 75
XXXII. CONDIÇÕES PRECEDENTES DA OFERTA 75
XXXIII. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA 80
XXXIV. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 80
XXXV. EMISSÕES ANTERIORES DE COTAS DO FUNDO 84
XXXVI. COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO 84
XXXVII. POSIÇÃO PATRIMONIAL DO FUNDO ANTES DA OFERTA 85
XXXVIII. POSIÇÃO PATRIMONIAL DO FUNDO APÓS A OFERTA 85
XXXIX. HISTÓRICO DAS NEGOCIAÇÕES 86
XL. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA E DO FUNDO 87

XLI. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA 90
XLII. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS NOVAS COTAS DO FUNDO 92
Taxa de Distribuição Primária (em R$) 93
XLIII. ESTUDO DE VIABILIDADE 93
XLIV. OUTRAS INFORMAÇÕES 94
XLV. OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA 94

IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA 96

SUMÁRIO DO FUNDO 98

I. BASE LEGAL E PRAZO DE DURAÇÃO 98
II. PÚBLICO ALVO 98
III. OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO 98
VI. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 101
VII. TAXA DE PERFORMANCE 102
VIII. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA 103
IX. RESERVAS DE CONTINGÊNCIA 104
X. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS 104
XI. REPRESENTANTE DOS COTISTAS 104
XII. ADMINISTRAÇÃO 104
XIII. GESTORA 104
XIV. DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 105
XV. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA 105
XVI. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO 106
XVII. REGULAMENTO 106
XVIII. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 106
XIX. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO 107
XX. DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS 107
XXI. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 107
XXII. CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADO AO FUNDO 107
Risco referente ao Estudo de Viabilidade 107
Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimentos 108
Risco Relativo às Projeções do Fundo 108
Risco de Potencial Conflito de Interesses 108
Risco de discricionariedade da Gestora e da Administradora na tomada de decisões de investimento 111

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES 112

I. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER 112
II. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E A GESTORA 112
III. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O CUSTODIANTE 112
IV. RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O COORDENADOR LÍDER 112
V. RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O CUSTODIANTE 113
VI. RELACIONAMENTO DOS ATIVOS COM A GESTORA 113
VII. RELACIONAMENTO DOS ATIVOS COM A ADMINISTRADORA 113
VIII. RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER 113
IX. POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE 113

FATORES DE RISCO 114

I. RISCOS ASSOCIADOS AO MERCADO, AO BRASIL, A FATORES MACROECONÔMICOS E A EVENTOS EXTRAORDINÁRIOS.....114
Risco de mercado.....114
Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo....115
Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo 116
Risco de liquidez das Cotas.....116
Risco de liquidez da carteira do Fundo.....116
Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo 116
Riscos relacionados à inflação e medidas governamentais para contê-la.....117
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 118
Riscos relacionados à variação cambial.....118
Riscos de alteração nos mercados de outros países 118
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária (risco tributário).....119
Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII.....119
Risco regulatório 119
Risco jurídico.....120
Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo.....120
II. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS.....120
Risco ambiental 120
Riscos de alteração da legislação aplicável aos FII e seus Cotistas.....120
Risco operacional 120
Risco do setor imobiliário 121
Risco de desapropriação e de sinistro.....121
Risco de desvalorização dos imóveis 122
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.....122
III. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO 122
Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez.....122
Riscos Atrelados ao Investimento no Fundo 122
Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação do Fundo 123
Riscos de Concentração da Carteira 123
Risco da Marcação a Mercado 123
Riscos de prazo 123
Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI.....123
Risco de discricionariedade da Gestora e da Administradora na tomada de decisões de investimento 124
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário 124
Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta 125
Risco de não colocação do Montante Mínimo da Oferta 125
Risco de Distribuição Parcial das Cotas do Fundo 125
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos 125
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH.....125
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos.126
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo 126
Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimentos.....126

Risco Relativo às Projeções do Fundo 126
Riscos de despesas extraordinárias 126
Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno do Fundo em caso de distribuição parcial. 127
Risco de alteração do Regulamento do Fundo. 127
Risco relativo à não substituição da Administradora 127
Risco de governança 127
O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios 128
Risco de concentração de propriedade das Cotas 128
Risco relativo às novas emissões de Cotas 128
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos 129
Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária . 129
Riscos de alterações nas práticas contábeis 129
Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC) 129
Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta 130
Outros Riscos 130
Risco de Potencial Conflito de Interesses 130
Risco de discricionariedade da Gestora e da Administradora na tomada de decisões de investimento 132
Risco referente ao Estudo de Viabilidade 133
Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções 133

TRIBUTAÇÃO 135

I. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO 135
II. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO 136
Investidores Locais 136
Investidores Não-Residentes 136
IOF/Títulos 137
IOF/Câmbio 137
III. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA 137

ANEXOS 139

Anexo I - Instrumento de Constituição do Fundo 141

Anexo II - Instrumento Particular de alteração do Regulamento, aprovando o Regulamento vigente 173

Anexo III - Atos de Aprovação da Oferta 223

Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 241

Anexo V - Declaração da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 245

Anexo VI - Estudo de Viabilidade 249

Anexo VII - Informe Anual do Fundo - Anexo 39 V da Instrução CVM 472 269

Anexo VIII - Manual de Exercício de Direito de Voto 275

DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto Preliminar, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo deste Prospecto Preliminar encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto Preliminar, deve-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM 472 e do Regulamento.

"**Administradora**" ou "**BTG**"	é a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23.
"ANBIMA"	é a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento"	é o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, informando acerca do resultado final da Oferta.
"Anúncio de Início"	é o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, informando acerca do início do Período de Colocação.
"Assembleia Geral de Cotistas"	é a assembleia geral de Cotistas do Fundo, convocada na forma do artigo 17.2 do Regulamento, para deliberar sobre as matérias de sua competência, conforme descritas no artigo 17.1 do Regulamento.
"Ativos"	significam os Ativos-Alvo, os Ativos de Liquidez e os Outros Ativos, quando considerados em conjunto.
"Ativos-Alvo"	significam os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) que se enquadrem na Política de Investimentos do Fundo, nos termos do Capítulo Quatro do Regulamento.
"Ativos de Liquidez"	significam, em conjunto: (i) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída conforme escalas internas da Standard&Poors, Fitch ou Moody's; (iv) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na

	Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; (v) títulos de emissão do BACEN; (vi) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB) e letras financeiras (LF); (vii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e (viii) títulos públicos emitidos pelo Tesouro Nacional
"Atos de Aprovação da Oferta"	Significa o ato próprio da Administradora, realizado em 28 de maio de 2021, por meio do qual foram deliberados e aprovados, dentre outros, os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, respeitado o Direito de Preferência, o qual será posteriormente rerratificado para fixar o Preço de Emissão.
"Auditor Independente"	é a **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Eusébio Matoso, nº 891, Pinheiros, CEP 05423-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
"Aviso ao Mercado"	O aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
"B3"	é a **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
"BACEN"	é o Banco Central do Brasil.
"Brasil"	significa a República Federativa do Brasil.
"Carta-Convite"	significa a carta-convite enviada pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais da Oferta, a fim de convidá-los a aderir ao processo de distribuição das Novas Cotas.
"CMN"	é o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ/ME"	é o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	é o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, atualmente em vigor.

"Código Civil"	é a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"COFINS"	é a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência"	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
"Comunicado de Resultado Final de Alocação"	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a distribuição parcial.
"Comissão de Coordenação"	é o montante a ser pago ao Coordenador Líder conforme Seção "Termos e Condições da Oferta", item "XXX. Remuneração de Coordenação e Colocação", página 74 deste Prospecto Preliminar.
"Comissão de Distribuição"	é o montante a ser pago ao Coordenador Líder conforme Seção "Termos e Condições da Oferta", item "XXX. Remuneração de Coordenação e Colocação", página 74 deste Prospecto Preliminar.
"Contrato de Distribuição"	significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 2ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", celebrado em 28 de maio de 2021 entre o Fundo, representado pela Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder.
"Contrato de Formador de Mercado"	Significa a "*Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado*" datada de 02 de junho de 2021 assinado pelo Fundo e o Formador de Mercado.
"Coordenador Líder" ou **"XP Investimentos"**	é a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04.

"Cotas"	são todas as cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que corresponderão a frações ideais de seu patrimônio.
"Cotas Adicionais"	significa, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de cotas adicionais que poderá ser acrescida às Novas Cotas inicialmente ofertadas em quantidade superior em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 719.350 (setecentas e dezenove mil e trezentas e cinquenta) cotas adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a Data de Liquidação, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As cotas adicionais, caso emitidas, também serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação.
"Cotistas"	são os titulares de Cotas.
"CPC"	é o Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
"CRI"	são os certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Critérios de Elegibilidade"	são os critérios de elegibilidade a serem verificados pela Gestora e fiscalizados pela Administradora, no momento da aquisição, para cada operação de aquisição de Ativos-Alvo, conforme definidos na Seção "Sumário do Fundo", Item "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo", na página 98 deste Prospecto Preliminar.
"Critérios de Restituição de Valores"	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão restituídos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
"CSLL"	é a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante"	é o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizada a

	prestar os serviços de custódia de valores mobiliários.
"CVM"	é a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação do Direito de Preferência.
"Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência"	A partir do 5º (quinto) Dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, qual seja, 28 de junho de 2021.
"Data de Liquidação"	significa a data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto Preliminar.
"Data de Liquidação do Direito de Preferência"	12 de julho de 2021.
"DDA"	é o DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Deliberação 818/2019"	Significa a deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
"Desenquadramento Passivo Involuntário"	significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo definidos na Seção "Sumário do Fundo", item "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo", na página 98 deste Prospecto Preliminar, na Instrução CVM 555 e na Instrução CVM 472, ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da Administradora e da Gestora, que causem alterações imprevisíveis e significativas no Patrimônio Líquido ou nas condições gerais do mercado de capitais.
"Dia Útil"	significa qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo ou no estado do Rio de Janeiro ou na cidade do Rio de Janeiro; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
"Direito de Preferência"	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e dos Atos de Aprovação da Oferta.
"Distribuição Parcial"	será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e

	integralização de eventual saldo de Novas Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores, no ato da subscrição, poderão indicar se pretendem condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) que exercer o seu Direito de Preferência ou o Investidor, no momento da aceitação da Oferta, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. **Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco" do Prospecto Preliminar, em especial o fator de risco "Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta", na página 125 do Prospecto Preliminar.**
"Documentos da Oferta"	é toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto Preliminar, o Prospecto Preliminar, o material de *marketing* a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto Preliminar, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
"Emissões Autorizadas"	significam as emissões de novas cotas do Fundo que a **ADMINISTRADORA** poderá, mediante recomendação da **GESTORA**, aprovar, sendo que sua colocação poderá ser realizada mediante (i) oferta pública registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400/03; ou (ii) oferta pública com

	esforços restritos de colocação, dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476/09, até o montante total adicional de, no máximo, R$4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação da **GESTORA**, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento do Fundo.
"Escriturador"	é o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme qualificado acima.
"Estudo de Viabilidade"	é o Estudo de Viabilidade do Fundo elaborado pela Gestora, para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, disponível na página 223 deste Prospecto Preliminar.
"Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"	Significa o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,19822509256, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
"FIDC"	significa os fundos de investimento em direitos creditórios;
"FII"	significa os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação no setor imobiliário, regidos nos termos da Instrução CVM 472.
"Formador de Mercado"	Significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04.543-010, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.332.886/0011-78, contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da

	B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.
"Fundo"	significa o **RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 36.642.219/0001-31, administrado pela Administradora e gerido pela Gestora, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, regido pelo Regulamento, pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
"Gestora" ou "**Riza"**	é a **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 68 - 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010.
"IFIX"	significa o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3.
"IGP-M"	significa o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Instituições Financeiras Autorizadas"	são as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo pelo Fundo.
"Instituição(ções) Participante(s) da Oferta"	significa o Coordenador Líder e os Participantes Especiais da Oferta, considerados em conjunto.
"Instrução CVM 400"	significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 472"	significa a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 494"	significa a Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 539"	significa a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM 555"	significa a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"Instrução CVM 560"	significa a Instrução CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada.
"Intenção de Investimento"	significa as intenções de investimento, celebradas pelos Investidores Institucionais durante o Período de Subscrição, observado o Investimento Mínimo por

	Investidor, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
"Investidor(es)"	significa os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, considerados em conjunto.
"Investidores Não Institucionais"	significa os Investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R$1.000.054,87 (um milhão e cinquenta e quatro reais e oitenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, que equivale à quantidade máxima de 10.276 (dez mil e duzentas e setenta e seis) Novas Cotas.
"Investidores Institucionais"	significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas Intenções de Investimento em valor igual ou superior a R$1.000.054,87 (um milhão, cinquenta e quatro mil reais e oitenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, que equivale à quantidade mínima de 10.277 (dez mil e duzentas e setenta e sete) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
"Investimento Mínimo por Investidor"	é o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor, de R$10.022,93 (dez mil e vinte e dois reais e noventa e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R$10.387,55 (dez mil e trezentos e oitenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que os valores exatos serão calculados e atualizados a partir da fixação do Preço

	de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, equivalente à subscrição de 103 (cento e três) Novas Cotas.
"Investimentos Temporários"	significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do Direito de Preferência, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
"IOF/Câmbio"	significa o imposto sobre operações financeiras de câmbio.
"IOF/Títulos"	significa o imposto sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários.
"IPCA"	significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IR"	significa o Imposto de Renda.
"IRPJ"	significa o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"LCI"	são as letras de crédito imobiliário, títulos de crédito nominativo emitido por bancos comerciais, bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário e por demais espécies de instituições expressamente autorizadas pelo BACEN, nos termos do art. 12 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.
"Lei 8.668"	significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei 9.779"	significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei 11.033"	significa a Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"LH"	são as letras hipotecárias, títulos de crédito emitido por instituições financeiras autorizadas a conceder créditos hipotecários, nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988.
"Limite de Concentração"	é o limite de concentração a ser verificado pela Gestora e fiscalizado pela Administradora, conforme definido na Seção "Sumário do Fundo" item "Objetivo e Política de Investimento do Fundo" na página 98 deste Prospecto Preliminar.

"Lote Adicional"	significa as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas, ou seja, até R$69.999.948,50 (sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e quarenta e oito reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a 719.350 (setecentas e dezenove mil e trezentas e cinquenta) Cotas Adicionais, quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante Inicial da Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertados, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder e a Gestora, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º da Instrução CVM 400. Tais Cotas Adicionais são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
"Manual de Normas de Formador de Mercado"	significa o "Manual de Normas Formador de Mercado", editado pela B3, conforme atualizado.
"Montante Inicial da Oferta"	significa o volume de, inicialmente, R$350.000.034,43 (trezentos e cinquenta milhões e trinta e quatro reais e quarenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, 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.
"Montante Mínimo da Oferta"	corresponde a 308.294 (trezentas e oito mil e duzentas e noventa e quatro) Novas Cotas, totalizando o montante de R$30.000.089,14 (trinta milhões e oitenta e nove reais e catorze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início.
"Novas Cotas"	Inicialmente, 3.596.793 (três milhões, quinhentas e noventa e seis mil e setecentas e noventa e três) cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas Adicionais, emitidas sob a forma nominativa e escritural, de classe única, que correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo.
"Oferta"	significa a oferta pública de distribuição primária de Cotas da Segunda Emissão do Fundo.
"Oferta Não Institucional"	significa a parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Novas Cotas, inclusive aqueles

	considerados Pessoas Vinculadas, os quais deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta suas Intenções de Investimento por meio do Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas.
"Oferta Institucional"	significa a oferta das Novas Cotas remanescentes que não forem distribuídas na Oferta Não Institucional, após o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, e não sendo estipulados valores máximos de investimento para tais Investidores Institucionais.
"OPAC"	significa uma oferta pública voluntária de aquisição de cotas de FII, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da B3.
"Outros Ativos"	significam as (i) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e (ii) cotas de outros FII, nos limites descritos no artigo 4.2.1. do Regulamento.
"Participantes Especiais da Oferta"	são as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais deverão assinar a Carta Convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
"Patrimônio Líquido"	é o patrimônio líquido do Fundo.
"Pedido de Subscrição"	Significa cada pedido de subscrição de Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, no âmbito da Oferta Não

	Institucional, observado o Investimento Mínimo por Investidor, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.
"Período de Colocação"	significa o período de 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Período de Exercício do Direito de Preferência"	O período compreendido entre os dias 28 de junho de 2021 (inclusive) e 12 de julho de 2021 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência.
"Período de Subscrição"	significa o período que se inicia em 28 de junho de 2021 (inclusive) e encerra em 23 de julho de 2021 (inclusive)
"Pessoas Vinculadas"	são consideradas pessoas vinculadas, os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados. **O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODE REDUZIR A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA**

	A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 130 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.
"PIS"	significa a Contribuição para o Programa de Integração Social.
"Política de Investimentos"	significa a política de investimentos do Fundo, conforme descrita no Capítulo Quatro do Regulamento e na página 98 deste Prospecto Preliminar.
"Primeira Emissão"	A 1ª (primeira) emissão das Cotas do Fundo.
"Preço de Emissão"	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Segunda Emissão, equivalente a R$97,31 (noventa e sete reais e trinta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que será fixado conforme um dos critérios previstos no artigo 8.1.3 do Regulamento, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou de acréscimos.
"Preço de Subscrição"	O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R$100,85 (cem reais e oitenta e cinco centavos), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início.
"Procedimento de Alocação"	significa o procedimento de coleta de Intenções de Investimento, a ser realizado posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, que será organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e o recebimento de Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto neste Prospecto Preliminar, e da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto neste Prospecto Preliminar; e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder e a Gestora. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da

	Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e Intenções de Investimento das Pessoas Vinculadas, conforme o caso, serão cancelados, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Formador de Mercado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 130 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
"Procurações de Conflito de Interesse"	Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora e pela Gestora, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela rerratificação da (i) aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, até o limite de 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido; (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário, em ambos os casos, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em geral, que sejam expressamente autorizados pela Instrução CVM 472, notadamente no artigo 45, e não sejam

	fundos de investimento em direitos creditórios nem fundos de investimento imobiliário, nem tampouco se enquadrem na definição do item (iv) a seguir, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iv) aquisição ou alienação, exclusivamente para fins de "zeragem" de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (3) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (4) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo; e (5) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Aplicações Financeiras"), cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Aplicações Financeiras acima, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (v) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez, de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo II, bem como a definição dos critérios de elegibilidade em linha com o atual

	entendimento da CVM, conforme descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses, na página 61 deste Prospecto, sendo que a procuração permanecerá válida até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição ou alienação, conforme o caso, a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com o investimento, pelo Fundo, em ativos conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, a Gestora do Fundo, ou parte a eles vinculada. A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de conflito de interesse, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue à Administradora do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para à Administradora, no endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto. A Administradora e a Gestora incentivam os Investidores a comparecerem à assembleia de conflito de interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto Preliminar. **Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 61 deste Prospecto e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 80 do Prospecto.**
"Prospecto Definitivo"	significa o prospecto definitivo da Oferta.

"Prospecto Preliminar"	significa este Prospecto Preliminar da Oferta Pública Primária de Cotas da Segunda Emissão, em Série Única, do Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
"Prospecto"	Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
"Público Alvo"	a Oferta tem como público alvo os Investidores, a saber, investidores em geral, exceto clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme previsto no Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.
"Regulamento"	é a versão vigente do instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 04 de novembro de 2020, constante do Anexo II ao presente Prospecto Preliminar.
"Remuneração de Coordenação e Colocação"	é a remuneração a ser recebida pelo Coordenador Líder, formada pela Comissão de Coordenação e Comissão de Distribuição, conforme detalhada na Seção "Termos e Condições da Oferta", na página 46 deste Prospecto Preliminar.
"Representantes dos Cotistas"	são os representantes dos Cotistas eleitos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Capítulo Dezoito do Regulamento ou da página 27 deste Prospecto Preliminar.
"Reserva de Contingência"	significa o valor correspondente a 1% (um por cento) do total de Ativos, destinado a arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, conforme elencadas no item 10.1.5 do Regulamento. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.
"Resolução CMN 4.373"	Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
"Resolução CVM 27"	Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021.
"Segunda Emissão" ou "Emissão"	A presente 2ª (segunda) emissão das Cotas do Fundo.
"SELIC"	é o Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
"Taxa de Administração"	significa a taxa de administração devida à Administradora, calculada conforme o artigo 14.1 do Regulamento e na página 101 deste Prospecto.

	Por meio do Contrato de Gestão, conforme aditado, a Gestora, renunciou ao recebimento do montante equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) da taxa de gestão atribuída à Gestora, deduzida de percentual da Taxa de Administração cobrada dos Cotistas do Fundo, até 31 de dezembro de 2021 (inclusive). A partir de 01 de janeiro de 2022 (inclusive), a taxa de gestão a que a Gestora faz jus voltará a ser devida em sua integralidade.
"Taxa de Distribuição Primária"	Taxa em montante equivalente a 3,64% (três inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R$3,54 (três reais e cinquenta e quatro centavos) por Nova Cota, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo.
"Taxa de Performance"	significa a taxa de performance devida à Gestora, calculada conforme o artigo 14.2 do Regulamento. Por meio do Contrato de Gestão, conforme aditado, a Gestora, renunciou ao recebimento do valor total da Taxa de Performance devida até 31 de dezembro de 2021 (inclusive). A partir de 01 de janeiro de 2022 (inclusive), a Taxa de Performance a que a Gestora faz jus voltará a ser devida em sua integralidade.
"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"	significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição que venha a ser celebrado entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais da Oferta, representados pela B3.
"Termo de Adesão ao Regulamento"	significa o termo de adesão assinado pelos adquirentes das Novas Cotas, mediante o qual declaram que receberam exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomaram ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimentos, da composição da carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance, dos riscos associados ao investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Preliminar inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção "Fatores de Risco" na página 114 deste Prospecto Preliminar.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que a Administradora e a Gestora atualmente dispõem.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

(i) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;

(ii) as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;

(iii) alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;

(iv) alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando as leis e regulamentos existentes e futuros;

(v) desdobramentos inesperados relacionados à pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19);

(vi) implementação das principais estratégias do Fundo; e

(vii) outros fatores de risco apresentados na seção "Fatores de Risco" na página 114 deste Prospecto Preliminar.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento da Administradora e da Gestora podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Preliminar.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Preliminar podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto Preliminar.

O Investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" nas páginas 114 a 133 deste Prospecto Preliminar, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto Preliminar. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Administradora e/ou da Gestora.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto Preliminar podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa de todos os itens do Regulamento e deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 114 a 133 deste Prospecto Preliminar.

Emissor	**RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**.
Forma de Constituição do Fundo	O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Política de Investimentos	O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos-Alvo, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos.
Critérios de Elegibilidade	são os critérios de elegibilidade a serem verificados pela Gestora e fiscalizados pela Administradora, no momento da aquisição, para cada operação de aquisição de Ativos-Alvo, conforme definidos na Seção" Sumário do Fundo", item "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo", na página 98 deste Prospecto.
Limite de Concentração	é o limite de concentração a ser verificado pela Gestora e fiscalizado pela Administradora em relação à manutenção de Ativos, conforme definido na Seção "Sumário do Fundo", item "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo", na página 98 deste Prospecto.
Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária	O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos Cotistas, a critério da Administradora, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago até o 15º dia útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela

	Administradora, com base em recomendação apresentada pela Gestora, para reinvestimento observada a Política de Investimentos do Fundo, ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.
Assembleia Geral de Cotistas	A Assembleia Geral de Cotistas tem competência privativa para deliberar sobre as matérias descritas no Capítulo Dezessete do Regulamento. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 17.5.1 do Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas. Dependem da aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem necessariamente na respectiva Assembleia Geral de Cotistas, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, as seguintes deliberações: (i) alteração do Regulamento, ressalvado pelo disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472; (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de sua substituta; (iii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada no Regulamento; (v) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável; (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, parágrafo segundo, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Taxa de Administração. É facultado a qualquer Cotista que, isolada ou conjuntamente, detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do Fundo, respeitados os requisitos dispostos no Capítulo Dezessete do Regulamento. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas

	pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Capítulo Dezessete do Regulamento.
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	As Cotas do Fundo: (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.
Dissolução e Liquidação do Fundo	Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da Administradora pela CVM, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da Gestora pela CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do Fundo.

	Caso a Gestora renuncie às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas não eleja sua respectiva substituta em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, a Administradora assumirá a gestão do patrimônio do Fundo após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade da Administradora renunciar à administração do Fundo. Durante o período referido acima, a Gestora deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do Fundo, cooperando na transição de sua posição. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo. Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Para maiores detalhes a respeito dos procedimentos acima, favor referir-se à Seção "Sumário do Fundo", item "Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas", nas páginas 107 deste Prospecto.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos, conforme detalhamento feito na Seção "Destinação dos Recursos", na página 80 deste Prospecto, observada a Política de Investimentos do Fundo.
Aprovação Existente de Conflito de Interesses	Por meio do procedimento de consulta formal, cuja apuração de dos votos foi realizada em 22 de fevereiro de 2021, foi aprovada, por meio de quórum representando 40,05% (quarenta inteiros e cinco décimos por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, a: (i) aquisição de CRI e Ativos de Liquidez, em ambos os casos, que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos determinados critérios de elegibilidade; (ii) aquisição de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário, em ambos os casos, que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam

	administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, determinados critérios de elegibilidade, e (iii) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, determinados critérios de elegibilidade. **Para maiores informações sobre a Aprovação Existente de Conflito de Interesses, incluindo, os critérios de elegibilidade, vide Seção "Aprovação Existente de Conflito de Interesses", na página 59 deste Prospecto.** **Os "Riscos de Potencial Conflito de Interesses" estão previstos na página 108 deste Prospecto**.
Procuração de Conflito de Interesses	As Procurações de Conflito de Interesse poderão ser outorgadas pelos Cotistas, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora e pela Gestora, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela rerratificação da (i) aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, até o limite de 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido; (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de

	investimento imobiliário, em ambos os casos, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em geral, que sejam expressamente autorizados pela Instrução CVM 472, notadamente no artigo 45, e não sejam fundos de investimento em direitos creditórios nem fundos de investimento imobiliário, nem tampouco se enquadrem na definição do item (iv) a seguir, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iv) aquisição ou alienação, exclusivamente para fins de "zeragem" de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (3) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (4) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo; e (5) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Aplicações Financeiras"), cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Aplicações Financeiras acima, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472,

	e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (v) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez, de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo II; bem como a definição dos critérios de elegibilidade em linha com o atual entendimento da CVM, conforme descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses, na página 61 deste Prospecto, sendo que a procuração permanecerá válida até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição ou alienação, conforme o caso, a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com o investimento, pelo Fundo, em ativos conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, a Gestora do Fundo, ou parte a eles vinculada. A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de conflito de interesse, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue à Administradora do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para a Administradora, no endereço eletrônico ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto. **Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de**

	Interesses, vide Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses", na página 61 deste Prospecto e Seção "Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 80 deste Prospecto.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R$350.000.034,43 (trezentos e cinquenta milhões e trinta e quatro reais e quarenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, 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 da Oferta	3.596.753 (três milhões, quinhentas e noventa e seis mil e setecentas e cinquenta e três) Novas Cotas.
Montante Mínimo da Oferta	R$30.000.089,14 (trinta milhões e oitenta e nove reais e catorze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a 308.294 (trezentas e oito mil e duzentas e noventa e quatro) Novas Cotas.
Preço de Emissão	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Segunda Emissão, equivalente a R$97,31 (noventa e sete reais e trinta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que será fixado conforme um dos critérios previstos no artigo 8.1.3 do Regulamento, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou de acréscimos.
Preço de Subscrição	O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R$100,85 (cem reais e oitenta e cinco centavos), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início.
Taxa de Distribuição Primária	Taxa em montante equivalente a 3,64% (três inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R$3,54 (três reais e cinquenta e quatro centavos) por Nova Cota, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i)

	eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.
Lote Adicional	Até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas, ou seja, até R$69.999.948,50 (sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e quarenta e oito reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a 719.350 (setecentas e dezenove mil e trezentas e cinquenta) Cotas Adicionais, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder e a Gestora, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas Adicionais são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Data de Emissão	Será a data de emissão das Novas Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação do Direito de Preferência.
Regime de Distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Período de Colocação	O período de distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Ambiente em que será realizada a Oferta das Novas Cotas	A distribuição pública das Novas Cotas no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, no DDA, administrado e operacionalizado pela B3.
Investimento Mínimo por Investidor	Corresponde a 103 (cento e três) Novas Cotas, no montante equivalente a R$10.022,93 (dez mil e vinte e dois reais e noventa e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e equivalente a R$10.387,55 (dez mil e trezentos e oitenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que os valores exatos serão calculados e atualizados a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início por Investidor, salvo se: (i) ao final do Período de

	Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor, ou (iii) ocorrendo a distribuição parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que (a) pretende condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, e (b) pretende receber uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor
Taxa de Ingresso e Saída	Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta.
Valor Máximo de Aplicação	Não há, observado o Montante Inicial da Oferta.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
Subscrição e Integralização das Novas Cotas	No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Novas Cotas deverão realizar a subscrição das Novas Cotas perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante a assinatura do Pedido de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento após a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a integralização das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição ou do envio de sua Intenção de Investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de

	Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, pela rerratificação da (i) da aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, até o limite de 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido; (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário, em ambos os casos, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em geral, que sejam expressamente autorizados pela Instrução CVM 472, notadamente no artigo 45, e não sejam fundos de investimento em direitos creditórios nem fundos de investimento imobiliário, nem tampouco se enquadrem na definição do item (iv) a seguir, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iv) aquisição ou alienação, exclusivamente para fins de "zeragem" de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (3) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a

	classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (4) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo; e (5) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Aplicações Financeiras"), cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Aplicações Financeiras acima, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (v) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez, de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo II; bem como a definição dos critérios de elegibilidade em linha com o atual entendimento da CVM, conforme descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses, na página 61 deste Prospecto, sendo que a procuração permanecerá válida até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Novas Cotas, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição ou alienação, conforme o caso, a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. **Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses", na página 61 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 80 deste Prospecto.**
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

	Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores, no ato da subscrição, poderão caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) que exercer o seu Direito de Preferência ou o Investidor, no momento da aceitação da Oferta, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.
Local de Admissão e Negociação das Novas Cotas	As Novas Cotas ofertadas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do "Sistema DDA - Sistema de Distribuição de Ativos"; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3. As Novas Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial. As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Público Alvo da Oferta	A Oferta tem como público alvo os Investidores, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme previsto no Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por

	clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.
Oferta Não Institucional	Parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Novas Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculada, os quais deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta suas Intenções de Investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição. No mínimo, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No caso de atendimento parcial, será observado o critério de alocação descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta", item "Oferta Não Institucional", na página 51 deste Prospecto.
Oferta Institucional	Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem distribuídas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, e não sendo estipulados valores máximos de investimento para tais Investidores Institucionais, observados os procedimentos descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta", item "Oferta Institucional", na página 54 deste Prospecto.
Inadequação de Investimento	O investimento nas Novas Cotas não é adequado a Investidores que (a) não desejam correr risco de crédito relacionado à atividade imobiliária e/ou (b) necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem enfrentar problemas de liquidez em decorrência de dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

	Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 114 a 133 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**
Procedimento de Alocação	Posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, haverá o procedimento a ser organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento das Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto na seção "Oferta Não Institucional" na página 51 e seguintes deste Prospecto, e da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto na seção "Oferta Institucional" na página 54 e seguintes deste Prospecto, e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder e a Gestora. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e Intenções de Investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Formador de Mercado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 130 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR**.

Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o cumprimento das Condições Precedentes, conforme previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designadas pelo Coordenador Líder. Na alocação da Oferta Não Institucional, não serão levadas em consideração, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora ou do Fundo. A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de Pedidos de Subscrição para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) será utilizada sistemática que permita o recebimento de Intenções de Investimento para os Investidores Institucionais, conforme indicado abaixo; e (iii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Novas Cotas, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional estabelecidas abaixo; (iv) deverá ser observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor, salvo se (a) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (b) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor, ou (c) ocorrendo a distribuição parcial das Novas Cotas, os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores, no ato de subscrição, indicar que (i) pretende condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição igual ou

	maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, e (ii) pretende receber uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou os Investidores poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica).
Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor (inclusive o Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de Novas Cotas relacionado aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência veja a Seção "Direito de Preferência" na página 49 deste Prospecto. Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata temporis* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da respectiva data de liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição e das Intenções de Investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta, os Pedidos de Subscrição e Intenções de Investimento enviados por Pessoas

	Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Formador de Mercado. Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.
Alocação	As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pela B3 e pelo Coordenador Líder seguindo os critérios estabelecidos neste Prospecto Preliminar, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelo Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes , incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e das Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, a ser realizado posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, se haverá liquidação da Oferta, bem como se, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, será exercida, total ou parcialmente, a opção de Lote Adicional. No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao realizarem seu Pedido de Subscrição ou Intenção de Investimento, condicionaram a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição do Montante Inicial da Oferta, não terão o seu Pedido de Subscrição ou Intenção de investimento acatado, sendo os Pedido de Subscrição ou Intenções de investimento em questão automaticamente cancelados. Caso determinado Investidor, Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência já tenha realizado qualquer pagamento, os valores pagos serão devolvidos aos Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores, os Investidores,

	Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores, cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, conforme o caso, deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s), Pedido(s) de Subscrição e/ou Intenção(ções) de Investimento, observados os procedimentos de colocação. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou Escriturador, conforme o caso.
Liquidação da Oferta	A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das Intenções de Investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso. Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400. Caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerçam o Direito de Preferência ou dos Investidores da Oferta e/ou das Instituições Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição. Expirado o referido prazo, e caso as Novas Cotas pelo Investidor não sejam integralizadas, as respectivas Intenções de Investimento, Pedidos de Subscrição do Investidor serão canceladas.
Informações Adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto

	à Administradora, às Instituições Participantes da Oferta e/ou à B3 e/ou à CVM.
Administradora	é a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme qualificada acima.
Gestora	é a **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, conforme qualificada acima.
Coordenador Líder	é a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada acima.
Formador de Mercado	é o Formador de Mercado contratado pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.
Escriturador	é a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme qualificada acima.
Custodiante	é o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, conforme qualificado acima.
Assessores Legais do Coordenador Líder	é o **SOUZA, MELLO E TORRES ADVOGADOS.**
Assessores Legais da Gestora	é o **CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS.**
Meio de Comunicação das informações relativas à presente Oferta	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme disposto no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

I. A OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública primária de inicialmente até 3.596.753 (três milhões, quinhentas e noventa e seis mil e setecentas e cinquenta e três) Novas Cotas, totalizando um montante inicial de até R$350.000.034,43 (trezentos e cinquenta milhões e trinta e quatro reais e quarenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, , 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, sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, observado o Montante Mínimo da Oferta.

Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, será admitida a Distribuição Parcial no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, no valor de R$30.000.089,14 (trinta milhões e oitenta e nove reais e catorze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as demais Novas Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Novas Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores, no ato da subscrição, poderão indicar, caso ocorra a Distribuição Parcial, se pretendem condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Cotista que exerceu o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor, no momento da aceitação da Oferta, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso. Na hipótese de o Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou o Investidor indicar o item (2) acima, o valor a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

II. AUTORIZAÇÕES

A Emissão e a Oferta, incluindo o Preço de Emissão, foram deliberados e aprovados pelos Atos de Aprovação da Oferta, observado o Direito de Preferência conferido aos Cotistas para a subscrição das Novas Cotas.

III. PÚBLICO-ALVO

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das Novas Cotas para, respectivamente: (i) Investidores Não Institucionais, em conformidade com os procedimentos previstos para a Oferta Não Institucional, observado o Investimento Mínimo por Investidor; e (ii) Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta Institucional, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e respeitadas eventuais vedações, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor e no Regulamento, e as disposições específicas em caso de Distribuição Parcial.

IV. PROCEDIMENTO DA OFERTA E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização deste Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Novas Cotas, por meio: (i) da Oferta Não Institucional, destinada aos Investidores Não Institucionais; e (ii) da Oferta Institucional, destinada aos Investidores Institucionais.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado na forma prevista no art. 53 da Instrução CVM 400, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM 818/2019;

(iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(v) os Cotistas do Fundo que possuam Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão exercer o Direito de Preferência, junto à B3 e ao Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;

(vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio de comunicado o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes. **Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as Intenções de Investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência,**

observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial;

(vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;

(viii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor do Investimento Mínimo por Investidor;

(ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

(x) ainda durante o Período de Subscrição, o Coordenador Líder receberá as Intenções de Investimento encaminhadas por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(xi) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;

(xii) no mínimo, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas;

(xiii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação a ser realizado posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder receberá as Intenções de Investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(xiv) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xv) os Investidores Não Institucionais que manifestarem interesse na subscrição das Novas Cotas durante o Período de Subscrição por meio de preenchimento do Pedido de Subscrição e/ou os Investidores Institucionais que encaminharem suas Intenções de Investimento nas Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo da Oferta, e tiverem suas Intenções de Investimento alocadas, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou das respectivas Intenções de Investimento, a critério da Administradora e da Gestora, em conjunto com o Coordenador Líder;

(xvi) todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da taxa de administração e da taxa de performance devidas à Administradora e à Gestora, conforme previstas no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito;

(xvii) a liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou a Data de Liquidação, conforme o caso, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3, salvo no caso de falhas na liquidação previsto na alínea "xv" abaixo, em que deverão ser observados os procedimentos operacionais do Escriturador. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e na Carta Convite, conforme o caso;

(xviii) até às 16:00 horas da Data de Liquidação das Novas Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o Pedido de Subscrição ou a Intenção de Investimento, conforme o caso, tenha sido realizada, entregará a cada Investidor ou Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu o Direito de Preferência, o recibo de Novas Cotas correspondente à quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição ou da Intenção de Investimento que efetivamente foi atendida, ressalvadas as possibilidades de desistência prevista neste Prospecto;

(xix) caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores ou Cotistas (ou terceiros cessionários) que exerceram o Direito de Preferência e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação do Direito de Preferência ou após a Data de Liquidação, conforme o caso, pelo Preço de Subscrição. Expirado o referido prazo, e caso as Novas Cotas subscritas pelo Investidor ou Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu o Direito de Preferência não sejam integralizadas, as respectivas Intenções de Investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, do Investidor ou Cotista (ou terceiro cessionário) serão canceladas;

(xx) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e

(xxi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

V. DIREITO DE PREFERÊNCIA

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, nos termos do Regulamento. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela

exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, conforme os dados abaixo para contato:

Para esclarecer dúvidas ou obter mais informações:

Email: ri.fundoslistados@btgpactual.com
Telefone: (11) 338324-69 ou (11) 3383-2513
Responsáveis pela área: Lorena Sapori.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E A EVENTUAL DEVOLUÇÃO DE VALORES AOS INVESTIDORES QUE CONDICIONAREM SUA ADESÃO À OFERTA NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM 400, VERIFICAR O ITEM "DISTRIBUIÇÃO PARCIAL" NA PÁGINA 66 DESTE PROSPECTO E "RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA", NA PÁGINA 125 DESTE PROSPECTO.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, nos termos deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Na ocasião de subscrição e integralização das Novas Cotas, será devida, pelo Investidor, a Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o Preço de Emissão da Nova Cota.

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

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do

Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA CESSÃO OU MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA.

VI. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Formador de Mercado.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Subscrição serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto nos casos de oferta condicionada, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, nos termos previstos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, e observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, conforme o caso, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3 ou do Escriturador, conforme aplicável:

(i) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400;

(ii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, acrescido da Taxa de Distribuição Primária aplicável, serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "(iv)" abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de

Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto nos itens abaixo;

(iii) caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, porém inferior à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (adicionadas às Cotas Adicionais, conforme o caso), o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição ("Critério de Colocação da Oferta Não Institucional"). Caso, por fim, a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição, conforme o caso, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, conforme fixada pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, e desconsiderando-se as frações de cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada;

(iv) **na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e do Fundo**;

(v) a divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre: (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedido de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional;

(vi) Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas;

(vii) no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima;

(viii) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição, conforme o caso, será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

(ix) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Subscrição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(x) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Formador de Mercado, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução CVM 400.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE: (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) OU PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 114 A 133 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A

INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

VII. OFERTA INSTITUCIONAL

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem distribuídas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, e não sendo estipulados valores máximos de investimento para tais Investidores Institucionais, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão apresentar suas Intenções de Investimento às Instituições Participantes da Oferta, até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Intenção de Investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Intenções de Investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado o disposto neste Prospecto, sendo certo que, em caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, não será admitida a colocação de Novas Cotas para Pessoas Vinculadas. Esta regra não é aplicável ao Formador de Mercado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400;

(iii) nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item 6.13.1 do Contrato de Distribuição, cada Investidor Institucional, incluindo os que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, na(s) respectiva(s) Intenção(ões) de Investimento, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2), o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Caso a referida condição não seja implementada, o Investidor

terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Novas Cotas, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas Intenções de Investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na Intenção de Investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão, acrescido do valor total da Taxa de Distribuição Primária;

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a Intenção de Investimento será automaticamente desconsiderada;

(vii) as Intenções de Investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nos casos de oferta condicionada, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, nos termos previstos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição; e

(viii) caso as Intenções de Investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de FII.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Formador de Mercado.

VIII. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO

Posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, haverá no âmbito da Oferta procedimento, organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e o recebimento de Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto na seção "Oferta Não Institucional" na página 51 e seguintes deste Prospecto Preliminar, e da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto na seção "Oferta Institucional" na página 54 e seguintes deste Prospecto, e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas

Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a da Administradora, em comum acordo com a Gestora.

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e Intenções de Investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Formador de Mercado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 130 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

IX. DISPOSIÇÕES COMUNS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, inclusive o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer o seu Direito de Preferência, que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial.

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

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição e das Intenções de Investimento.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta, os Pedidos de Subscrição e Intenções de Investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Formador de Mercado.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Não será cobrada pelo Fundo no âmbito da Oferta taxa de ingresso ou de saída.

X. ALOCAÇÃO

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pela B3 e pelo Coordenador Líder seguindo os critérios estabelecidos neste Prospecto, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelo Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e das Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, a ser realizado posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, se haverá liquidação da Oferta, bem como se, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, será exercida, total ou parcialmente, a opção de Lote Adicional.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou Intenção de Investimento, ou o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência, ao exercerem o seu Direito de Preferência, condicionaram a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição do Montante Inicial da Oferta, não terão o seu Pedido de Subscrição, ou Intenção de Investimento, ou sua ordem de investimento, conforme o caso, acatada, sendo os Pedido de Subscrição, ou Intenções de Investimento, ou sua ordem de investimento, conforme o caso, em questão automaticamente cancelados. Caso determinado Investidor, Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência já tenha realizado qualquer pagamento, os valores pagos serão devolvidos aos Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores, os Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores, cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, conforme o caso, deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha

apresentado seu(s) respectivo(s), Pedido(s) de Subscrição e/ou Intenção(ções) de Investimento, observados os procedimentos de colocação.

Caso, na Data de Liquidação ou na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação ou à Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, Cotistas ou o terceiros cessionários do Direito de Preferência e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

O valor de integralização das Novas Cotas é equivalente ao Preço de Subscrição, qual seja, R$100,85 (cem reais e oitenta e cinco centavos).

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das intenções de Investimento se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou da Escriturador, conforme o caso.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição ou do envio de sua Intenção de Investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, pela rerratificação da (i) da aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, até o limite de 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido; (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário, em ambos os casos, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em geral, que sejam expressamente autorizados pela Instrução CVM 472, notadamente no artigo 45, e não sejam fundos de investimento em direitos creditórios nem fundos de investimento imobiliário, nem tampouco se enquadrem na definição do item (iv) a seguir, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou

estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iv) aquisição ou alienação, exclusivamente para fins de "zeragem" de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (3) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (4) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo; e (5) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Aplicações Financeiras"), cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Aplicações Financeiras acima, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (v) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez, de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo II; bem como a definição dos critérios de elegibilidade em linha com o atual entendimento da CVM, conforme descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses, na página 61 deste Prospecto, sendo que a procuração permanecerá válida até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Novas Cotas, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição ou alienação, conforme o caso, a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. **Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses", na página 61 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 80 deste Prospecto.**

XI. APROVAÇÃO EXISTENTE DE CONFLITO DE INTERESSES

A Administradora, em conjunto com a Gestora, submeteram a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio de Carta Consulta enviada pela Administradora em 04 de fevereiro de 2021, mediante processo de consulta formal, cuja apuração de consulta foi realizada em 22 de fevereiro de 2021, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, os quais aprovaram a realização de referidas operações, por meio de quórum representando 40,05% (quarenta inteiros e cinco décimos por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo. Dessa forma, em linha com a referida deliberação, os recursos a serem captados no âmbito da Oferta poderão ser aplicados, pelo Fundo na: (i) aquisição de CRI e Ativos de Liquidez, em

ambos os casos, que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os seguintes critérios, até o limite de 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido: (a) no momento da aquisição, tenham prazo máximo de vencimento não superior a 20 (vinte) anos; (b) possuam previsão de remuneração: (b.i) pós-fixada indexada ao CDI ou a Selic, com remuneração mínima de 100% do CDI ou da Selic; (b.ii) pré-fixada, com remuneração mínima ano equivalente ao mínimo da taxa Selic Meta anual nos últimos 3 anos; ou (b.iii) correção pelo IPCA ou IGPM acrescido de 1,0% ao ano; (ii) aquisição de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário, em ambos os casos, que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os seguintes critérios, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido Fundo: (a) tenham patrimônio líquido total maior ou igual a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais); e (b) tenham taxa de administração máxima de 2,0% a.a. (sem restrição quanto à taxa de performance) e (iii) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; e (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que a precificação em operações de venda de ativos de titularidade do Fundo, em situações de potencial conflito de interesses, observe, no mínimo, o seguinte valor: (a) quando disponível, o valor de mercado dos ativos a serem alienados, identificado em cotação divulgada em mercados organizados de negociação, na data da alienação dos referidos ativos ("Cotação"); ou (b) quando não disponível a Cotação, (b.i) o valor presente dos certificados de recebíveis imobiliários e demais ativos de liquidez a serem alienados; e/ou (b.ii) o valor patrimonial das cotas de (1) fundos de investimento em direitos creditórios; e (2) fundos de investimento imobiliário, a serem alienados. **Os "Riscos de Potencial conflito de interesses" estão previstos na página 130 deste Prospecto**.

OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE ACIMA PREVISTOS NÃO ESTÃO EM LINHA COM O ATUAL ENTENDIMENTO DA CVM ACERCA DO TEMA. PORTANTO, POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A ADMINISTRADORA CONVOCARÁ UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA PARA QUE OCORRA UMA NOVA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITADAS, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, E PARA QUE SEJAM DEFINIDOS NOVOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, CONFORME ENTENDIMENTO VIGENTE DA CVM NA PRESENTE DATA, PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÕES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 130 DESTE PROSPECTO

Na data de 25 de maio de 2021, o Fundo possui 13,04% (treze inteiros e quatro décimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

XII. PROCURAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES

As Procurações de Conflito de Interesse poderão ser outorgadas pelos Cotistas**, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora e pela Gestora, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela rerratificação da (i) aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, até o limite de 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido; (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário, em ambos os casos, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em geral, que sejam expressamente autorizados pela Instrução CVM 472, notadamente no artigo 45, e não sejam fundos de investimento em direitos creditórios nem fundos de investimento imobiliário, nem tampouco se enquadrem na definição do item (iv) a seguir, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iv) aquisição ou alienação, exclusivamente para fins de "zeragem" de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (3) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (4) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo; e (5) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Aplicações Financeiras"), cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Aplicações Financeiras acima, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (v) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em

direitos creditórios; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez, de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo II; bem como a definição dos critérios de elegibilidade em linha com o atual entendimento da CVM, conforme descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses, na página 61 deste Prospecto, sendo que a procuração permanecerá válida até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição ou alienação, conforme o caso, a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com o investimento, pelo Fundo, em ativos conflitados. **A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, a Gestora do Fundo, ou parte a eles vinculada.**

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, **que não se confunde com a pré aprovação de tais operações**, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em:

(A) certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos ou por fundos de investimento por ela geridos ou administrados serão:

(i) possuam limite de concentração de até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, para os certificados de recebíveis imobiliários considerados em conjunto, e de 10% (dez por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários, considerados individualmente, por patrimônio separado;

(ii) no momento da aquisição, os CRI tenham prazo máximo de vencimento não inferior a 30 (trinta) dias corridos e não superior a 9.125 (nove mil e cento e vinte e cinco) dias corridos;

(iii) os CRI possuam previsão de remuneração:

a. pós-fixada indexada ao CDI, respeitada a remuneração mínima de 90% (noventa por cento do CDI); ou

b. pré-fixada, respeitada a remuneração mínima de 2% (dois por cento) ao ano.

(iv) correção pelo IPCA, IGPM ou INCC, ou quaisquer outros índices que venham a substitui-los; e

(v) para distribuições públicas dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476, deverá ser respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação na época, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo.

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, **que não se confunde com a pré aprovação de tais operações**, a precificação em operações de venda de ativos de titularidade do Fundo, em situações de potencial conflito de interesses, deverá observar, no mínimo, o seguinte valor:

(i) quando disponível, o valor de mercado dos ativos a serem alienados, identificado em cotação divulgada em mercados organizados de negociação, na data da alienação dos referidos ativos ("Cotação"); ou

(ii) quando não disponível a Cotação, (i) o valor presente dos certificados de recebíveis imobiliários e demais ativos de liquidez a serem alienados; e/ou (ii) o valor patrimonial das cotas de (1) fundos de investimento em direitos creditórios; e (2) fundos de investimento imobiliário, a serem alienados.

INDEPENDENTEMENTE DA RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

A Procuração de Conflito de Interesses **poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista** que deliberar pela rerratificação da (i) aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, até o limite de 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido; (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário, em ambos os casos, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em geral, que sejam expressamente autorizados pela Instrução CVM 472, notadamente no artigo 45, e não sejam fundos de investimento em direitos creditórios nem fundos de investimento imobiliário, nem tampouco se enquadrem na definição do item (iv) a seguir, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iv) aquisição ou alienação, exclusivamente para fins de "zeragem" de posições pelo Fundo, de

quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (3) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (4) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo; e (5) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Aplicações Financeiras"), cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Aplicações Financeiras acima, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (v) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez, de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo II; bem como a definição dos critérios de elegibilidade em linha com o atual entendimento da CVM, conforme descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses, na página 61 deste Prospecto, sendo que a procuração permanecerá válida até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição ou alienação, conforme o caso, a ser realizada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue à Administradora do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para a Administradora, no endereço eletrônico ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto. Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses", na página 61 deste Prospecto e Seção "Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 80 deste Prospecto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a rerratificação da (i) aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados,

desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, até o limite de 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido; (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário, em ambos os casos, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em geral, que sejam expressamente autorizados pela Instrução CVM 472, notadamente no artigo 45, e não sejam fundos de investimento em direitos creditórios nem fundos de investimento imobiliário, nem tampouco se enquadrem na definição do item (iv) a seguir, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iv) aquisição ou alienação, exclusivamente para fins de "zeragem" de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (3) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (4) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo; e (5) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Aplicações Financeiras"), cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Aplicações Financeiras acima, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (v) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez, de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo II; bem como a definição dos critérios de elegibilidade em linha com o atual entendimento da CVM, conforme descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses, na página 61 deste Prospecto, sendo que a procuração permanecerá válida até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição ou alienação, conforme o caso, a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em

Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 80 deste Prospecto Preliminar.

XIII. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Será admitida a Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Novas Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores, no ato da subscrição, poderão caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) que exercer o seu Direito de Preferência ou o Investidor, no momento da aceitação da Oferta, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

XIV. MONTANTE MÍNIMO POR INVESTIDOR

Cada Investidor Não Institucional e/ou Investidor Institucional deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 103 (cento e três) Novas Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R$10.022,93 (dez mil e vinte e dois reais e noventa e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R$10.387,55 (dez mil e trezentos e oitenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que os valores exatos serão calculados e atualizados a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. Não há valor máximo para aplicação em Novas Cotas.

XV. PRAZO DE COLOCAÇÃO

O período de distribuição das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

XVI. INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

No ato de subscrição das Novas Cotas, o subscritor deverá assinar: (a) o respectivo Pedido de Subscrição, bem como (b) o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio

do qual atestará que teve acesso e realizou a leitura integral dos exemplares deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimentos, da composição da carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido e, consequentemente, de perda, parcial ou total, de seu capital investido.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das Intenções de Investimento se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, administrado pela B3, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400, que se encontram indicadas na seção "Termos e Condições da Oferta", item "XL - Da Política e Divulgação de Informações da Oferta e do Fundo", constante nas páginas 87 deste Prospecto.

Caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação do Direito de Preferência ou após a Data de Liquidação, conforme o caso, pelo Preço de Subscrição. Expirado o referido prazo, e caso as Novas Cotas subscritas pelo Investidos da Oferta não sejam integralizadas, as respectivas Intenções de Investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, do Investidor serão canceladas.

XVII. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (A) NÃO DESEJAM CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO À ATIVIDADE IMOBILIÁRIA E/OU (B) NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM ENFRENTAR PROBLEMAS DE LIQUIDEZ EM DECORRÊNCIA DE DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 114 A 133 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

XVIII. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que esta autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a Oferta a qualquer tempo, com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, ou modificá-la para renunciar a qualquer condição que tenha estabelecido no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento da Gestora. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, incluindo a Taxa de Distribuição Primária, na forma e nas condições previstas neste Prospecto.

A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, por meio de correio eletrônico informado no respectivo Pedido de Subscrição, e divulgada por meio de anúncio nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das Intenções de Investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da respectiva Instituição Participante da Oferta), até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, comprovado que lhes foi encaminhada diretamente, que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas Intenções de Investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

XIX. SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido

sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor, inclusive a Taxa de Distribuição Primária, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

XX. CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, inclusive a Taxa de Distribuição Primária, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, inclusive a Taxa de Distribuição Primária, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor, inclusive a Taxa de Distribuição Primária aplicável, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de

Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

XXI. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS NOVAS COTAS

A distribuição de Novas Cotas será realizada em regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes da Oferta.

XXII. PREÇO DE EMISSÃO

O Preço de Emissão no valor de R$97,31 (noventa e sete reais e trinta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que será fixado conforme um dos critérios previstos no artigo 8.1.3 do Regulamento, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou de acréscimos, foi aprovado pelo Ato do Administrador, realizado em 28 de maio de 2021, o qual será posteriormente rerratificado para fixar o Preço de Emissão.

XXIII. TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 3,64% (três inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R$3,54 (três reais e cinquenta e quatro centavos) por Nova Cota, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

XXIV. PREÇO DE SUBSCRIÇÃO

O Preço de Subscrição no valor de R$100,85 (cem reais e oitenta e cinco centavos), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, equivalente à soma do Preço de Emissão de cada Nova Cota com a Taxa de Distribuição Primária.

XXV. FORMADOR DE MERCADO

O Fundo contratará o Formador de Mercado para a prestação de serviços de formador de mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3 na forma e conforme as disposições (i) da Instrução CVM 384, (ii) do Manual de Normas Formador de Mercado, (iii) do Comunicado 111, e (iv) do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, com a finalidade de fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

O Formador de Mercado poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, e independentemente de prévia notificação judicial ou extrajudicial, (i) se o Formador de Mercado infringir alguma das cláusulas ou condições estipuladas no Contrato de Formador de Mercado, (ii) caso ocorra alterações por força de lei ou regulamentação que inviabilizem os serviços a serem prestados pelo Formador de Mercado no âmbito do Contrato de Formador de Mercado, (iii) seja decretada falência, liquidação ou pedido de recuperação judicial do Formador de Mercado não elidido no prazo legal; e/ou (iv) caso ocorra a suspensão

ou descredenciamento do Formador de Mercado em virtude de qualquer uma das hipóteses previstas no Manual de Normas de Formador de Mercado.

O Formador de Mercado fará jus a uma remuneração mensal correspondente a R$8.000,00 (oito mil reais), devendo o seu pagamento ser realizado diretamente pelo Fundo. A despesa referente à remuneração do Formador de Mercado representa o percentual anual correspondente a aproximadamente 0,027% (vinte e sete milésimos por cento) do Montante Inicial da Oferta.

XXVI. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, firmado em 28 de maio de 2021, entre o Coordenador Líder e o Fundo, por meio de sua Administradora, o Fundo, representado pela Administradora, contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora a partir da divulgação do Anúncio de Início. A contratação do Coordenador Líder pelo Fundo para a realização da presente Oferta foi autorizada por meio dos Atos de Aprovação da Oferta.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações", na página 94 deste Prospecto Preliminar.

O Coordenador Líder poderá convidar e contratar as Instituições Participantes da Oferta, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Novas Cotas do Fundo. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviará a Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, celebre o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

XXVII. PERFIL DO COORDENADOR LÍDER

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%, reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R$94 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca "XP Asset", que oferece fundos

de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca "XP" (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" (www.rico.com.vc) e "Clear" (www.clear.com.br).

Em 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R$ 10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R$ 2,7 bilhões em 24 operações no período.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US$250 milhões; followon da Movida no valor de R$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R$637 milhões; IPO da C&A no valor de R$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

XXVIII. PERFIL DA ADMINISTRADORA

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente "BTG PSF", controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R$ 340 bilhões (dados ANBIMA, fevereiro/2021[1]) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 2983[2] fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R$ 38[3] bilhões e 102 fundos[4] sob Administração, detendo 23% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em fevereiro de 2021. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

a. Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;

b. Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;

c. Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;

d. Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia; e

e. Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes.

XXIX. PERFIL DA GESTORA

As atividades da Gestora se iniciaram em 16 de junho de 2010, sob a denominação de Invext Capital Gestão de Investimentos Ltda., sendo autorizada em 20 de dezembro de 2010 a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM n° 11.461.

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

---

[1] Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm
[2] Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm
[3] Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm
[4] Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

O objetivo da Gestora é ser uma gestora de recursos de terceiros que oferece resultados consistentes, com a calibragem correta entre risco e retorno e performance substancialmente superior ao custo de oportunidade.

A estrutura societária e de remuneração da Gestora tem bases puramente meritocráticas e foi planejada de forma a reter e atrair talentos e alinhar interesses.

XXX. REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Novas Cotas, o Fundo pagará, por meio da Taxa de Distribuição Primária, ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações:

(i) Comissão de coordenação e estruturação: o valor correspondente a 1,00% (um inteiro por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência e as Cotas Adicionais, se emitidas; e

(ii) Comissão de distribuição: o valor correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência e as Cotas Adicionais, se emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente os Participantes Especiais da Oferta, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

O Fundo pagará às Instituições Participantes da Oferta a parcela da Remuneração de Coordenação e Colocação a que façam jus no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação, conforme orientações do Coordenador Líder.

O valor da Remuneração de Coordenação e Colocação deverá ser pago em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder ao Fundo.

Todos os demais custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo, por meio da Taxa de Distribuição Primária. O Fundo arcará direta e exclusivamente com todas as despesas gerais de estruturação e execução da Oferta, por meio da Taxa de Distribuição Primária e, caso as despesas sejam incorridas e pagas pelo Coordenador Líder, o Fundo deverá reembolsá-lo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação e comprovação, desde que tais despesas tenham sido incorridas pelo Coordenador Líder no cumprimento das disposições do Contrato de Distribuição. As despesas aqui mencionadas incluem, mas não se limitam a: (i) taxas, emolumentos e custos de registro da Oferta na CVM e/ou na B3; (ii) elaboração, impressão e arquivamento dos documentos da Oferta de todos os documentos relacionados ao registro da Oferta (incluindo este Prospecto); (iii) de quaisquer alterações ou complementações dos mesmos, bem como da impressão e fornecimento de cópias de cada um deles para o Coordenador Líder (inclusive custos de correio e despacho); (iv) às publicações inerentes à Oferta, exigidas pela Instrução CVM 400; (v) despesas com apresentações da Oferta para potenciais investidores, bem como despesas gerais razoáveis e devidamente comprovadas da Oferta; e (vi) quaisquer despesas razoáveis que o Coordenador Líder tenha incorrido, relacionadas diretamente à Oferta e devidamente documentadas, tais como viagens, estadias, gastos com comunicação de longa distância, entre outros.

O Coordenador Líder e os Participantes Especiais da Oferta emitirão recibo do pagamento da Remuneração em até 15 (quinze) Dias Úteis da Data de Liquidação.

Todos os Tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder, no âmbito do Contrato de Distribuição, serão integralmente suportados pelo Fundo, por meio da Taxa de Distribuição Primária, com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores quando da aquisição ou subscrição e integralização de Cotas, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ao Coordenador Líder, ou, ainda, aos Participantes Especiais da Oferta por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato de Distribuição ou nos demais Documentos da Oferta.

Ocorrendo o cancelamento da Oferta, a Remuneração de Coordenação e Colocação não será paga, sendo certo, portanto, que o seu pagamento só ocorrerá caso aconteça a integralização, total ou parcial das Novas Cotas, sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas.

XXXI. INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES

Além do Coordenador Líder, os Participantes Especiais da Oferta poderão integrar o processo de distribuição das Novas Cotas, desde que sob os termos e condições do Contrato de Distribuição. A adesão à Oferta será realizada por meio do envio da Carta-Convite aos Participantes Especiais da Oferta, na qual constarão os principais termos Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, bem como cláusula de mandato para que a B3 seja sua representante para fins de assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais da Oferta será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais da Oferta estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e à legislação em vigor.

XXXII. CONDIÇÕES PRECEDENTES DA OFERTA

Sob pena de resilição e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder previsto no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes") (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), conforme avaliação realizada a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data de registro da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta (inclusive em decorrência da Due Diligence a ser realizada):

(i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços;

(ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora da contratação dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços necessários para o funcionamento do Fundo e a realização da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora;

(iii) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM como administrador fiduciário e como gestor de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;

(iv) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e aos assessores legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(v) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;

(vi) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;

(vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para efetivação da Oferta e constituição do Fundo, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, incluindo sem limitação, os Documentos da Oferta, sem prejuízo de outros documentos que vierem a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(viii) realização de *Business Due Diligence* previamente ao início do *Road Show* e à Data de Liquidação;

(ix) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de Due Diligence, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos;

(x) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Gestora, a Administradora e o Fundo, conforme o caso, serão responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(xi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá(ão) decidir sobre a continuidade da Oferta;

(xii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador, da Due Diligence jurídica elaborada pelos assessores jurídicos e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Gestora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder.

(xiv) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder do processo de *back-up,* conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xv) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (legal opinion) dos assessores jurídicos da Gestora e do Fundo, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos assessores jurídicos durante o procedimento de Due Dilligence, bem como que confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que tal parecer não deverá conter qualquer ressalva;

(xvi) obtenção pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo, pelas sociedades e pessoas parte de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido) e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES e outros, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;

(xvii) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora ou da Administradora e/ou de qualquer de suas respectivas sociedades ou pessoas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades ou pessoas sob controle comum da Gestora ou da Administradora, conforme o caso (sendo a Gestora ou a Administradora e tais sociedades e pessoas, em conjunto, respectivamente, um "Grupo Econômico"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora ou do Grupo Econômico da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora ou da Administradora conforme aplicável. Entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;

(xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora, à Administradora, ao Fundo e/ou a qualquer

outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;

(xx) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Gestora ou de qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico; (b) pedido de autofalência da Gestora ou de qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora ou por qualquer sociedade de seu Grupo Econômico de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Gestora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxi) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxii) cumprimento pela Gestora e pela Administradora, bem como pelos Participantes Especiais, de todas as obrigações previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;

(xxiii) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxiv) recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, conforme aplicável, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xxv) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

(xxvi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento em Novas Cotas aos potenciais investidores;

(xxvii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Gestora, da Administradora ou de sociedade ou pessoa parte de seus respectivos Grupos Econômicos, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;

(xxviii) confirmação do rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora, esta exclusivamente perante o Fundo, e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, das Leis Ambientais, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social exclusivamente com relação ao Fundo. A Gestora e a Administradora, este exclusivamente perante o Fundo obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor exclusivamente com relação ao Fundo;

(xxix) obtenção de autorização, pela Gestora e pela Administradora do Fundo, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora, da Administradora e dos demais prestadores de serviço do Fundo, conforme necessário, nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxx) acordo entre a Gestora, a Administradora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;

(xxxi) a Gestora e/ou o Fundo, conforme o caso, tenha arcado com todos os custos e despesas até então devidos no âmbito da Oferta, sem prejuízo do disposto na Cláusula Dez do Contrato de Distribuição; e

(xxxii) que, na data de início da distribuição das Novas Cotas, todas as informações e declarações relativas à Administradora, ao Fundo e à Gestora constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, suficientes, completas, consistentes e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora ou do Fundo, conforme o caso, de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, nos termos da cláusula de Despesas do Contrato de Distribuição.

Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como hipótese de modificação da Oferta para os fins da Instrução CVM 400.

XXXIII. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais da Oferta, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as cotas de emissão do Fundo, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas, sendo cancelados todos os Pedidos de Subscrição que tenha recebido, sendo que o Participante Especial da Oferta deverá informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre referido cancelamento, devendo tais Investidores ser integralmente restituídos pelo Participante Especial da Oferta dos valores eventualmente dados em contrapartida às Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial da Oferta, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, se a alíquota for superior a zero, (ii) arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores, e (iii) poderá ter suspenso, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder, o Fundo, a Gestora e a Administradora não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas Intenções de Investimento ou Pedidos de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial da Oferta.

XXXIV. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 92 deste Prospecto Preliminar), serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo ou Outros Ativos, respeitados os Critérios de Elegibilidade e Limite de Concentração, conforme descritos abaixo, a serem selecionados pela Gestora de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento em Ativos-Alvo ou Outros Ativos que estejam compreendidos na Política de Investimentos do Fundo, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, observado o prazo para aplicação dos recursos previsto no Regulamento. **Para mais informações sobre a discricionariedade do Administrador e do Gestor, ver fator de risco "Risco de discricionariedade da Gestora e da Administradora na tomada de decisões de investimento" na página 124 deste Prospecto Preliminar.**

O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar ao menos um dos seguintes Critérios de Elegibilidade:

(i) os Ativos-Alvo, ou, alternativamente, os devedores dos direitos creditórios que lastreiam os Ativos-Alvo, ou, ainda, um ou mais dos garantidores ou coobrigados dos Ativos-Alvo ou dos direitos creditórios que lastreiam os Ativos-Alvo, deverão possuir, na data de aquisição ou subscrição pelo FUNDO, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A" ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, observada denominação específica de suas respectivas escalas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody's, ou qualquer de suas representantes no país; e/ou

(ii) os Ativos-Alvo, e/ou os direitos creditórios que lastreiam os Ativos-Alvo, deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição pelo FUNDO, tenha valor correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo-Alvo.

Adicionalmente, para fins de cumprimento do percentual de concentração previsto acima, o Fundo poderá adquirir Ativos-Alvo que não atendam nenhum dos Critérios de Elegibilidade, até o limite de 40% (quarenta por cento) do seu patrimônio líquido.

O Fundo poderá ter, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) de seu patrimônio líquido investido em Outros Ativos.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos de Liquidez.

Atualmente, a equipe de gestão do Fundo está em negociações para adquirir as operações indicadas na tabela abaixo com os novos recursos da Segunda Emissão. Tais operações encontram-se sobre análise da Gestora ou em fase de tratativas, entre a Gestora e suas contrapartes, sem terem sido formalmente aprovadas em auditoria de crédito e jurídica.

	Estratégia	Tipo Risco	Instrumento	Setor	Mercado	*Duration*	Volume	Retorno[2]	*LTV*[3]
2	*Direct Lending*	Logístico	CRI	Indústria	Primário	4,0	R$ 25MM	CDI + 5,50%	66%
2	*Direct Lending*	Corporativo	CRI	Varejo	Primário	3,5	R$ 25MM	CDI + 7,00%	100%
3	Securitização	Carteira	CRI	Tecnologia	Primário	4,0	R$ 16MM	CDI + 3,00%	40%
3	Securitização	Carteira	CRI	Imobiliário	Primário	3,0	R$ 70MM	IPCA + 15,00%	70%
3	Securitização	Carteira	FII	Imobiliário	Primário	2,5	R$ 65MM	CDI + 5,15%	60%
3	Securitização	Carteira	CRI	Imobiliário	Primário	5,0	R$ 60MM	IPCA + 6,50%	70%
5	Agronegócio	Corporativo	CRI	Agronegócio	Primário	3,5	R$ 20MM	CDI + 7,00%	80%
2	*Direct Lending*	Corporativo	CRI	Varejo	Primário	4,0	R$ 25MM	CDI + 5,00%	80%
3	Securitização	Carteira	CRI	Imobiliário	Primário	3,0	R$ 75MM	IPCA + 12,00%	70%
3	Securitização	Carteira	CRI	Imobiliário	Primário	1,0	R$ 40MM	10,00% pré	80%
3	Securitização	Carteira	CRI	Imobiliário	Primário	1,5	R$ 60MM	IPCA + 8,00%	80%
3	Securitização	Carteira	CRI	*Utilities*	Primário	7,0	R$ 45MM	IPCA + 10,00%	80%
4	*Venture Debt*	Corporativo	CRI	Tecnologia	Primário	2,5	R$ 20MM	CDI + 10,00%	80%
5	Agronegócio	Corporativo	CRI	Agronegócio	Primário	3,0	R$ 40MM	CDI + 6,00%	70%
5	Agronegócio	Corporativo	CRI	Agronegócio	Primário	3,5	R$ 20MM	CDI + 7,00%	80%
	Total						**R$ 606MM**		

Nota: As 7 (sete) potenciais operações destacadas em cinza, conforme detalhadas no quadro acima, estão em estágio mais avançado de negociação.

Fonte: (1): Atualmente, a equipe de gestão do Fundo está em fase de negociação dos ativos-alvo, sem vínculo firmado com a destinação de recursos da Oferta; (2): A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura; (3): *Loan to Value* significa o percentual de saldo devedor em relação à garantia.

É possível que algumas ou até todas as operações mencionadas no referido quadro não sejam concretizadas, caso as partes não cheguem a um acordo com relação aos termos e condições das potenciais operações ou por qualquer outro motivo.

NÃO EXISTE, NO ÂMBITO DE TAIS OPERAÇÕES, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE FIRMADO PELO FUNDO E NÃO EXISTE GARANTIA QUE OS INVESTIMENTOS EFETIVAMENTE ACONTECERÃO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

O *PIPELINE* ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

A potencial aquisição de (i) certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, até o limite de 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido; ; (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário, em ambos os casos, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em geral, que sejam expressamente autorizados pela Instrução CVM 472, notadamente no artigo 45, e não sejam fundos de investimento em direitos creditórios nem fundos de investimento imobiliário, nem tampouco se enquadrem na definição do item (iv) a seguir, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iv) aquisição ou alienação, exclusivamente para fins de "zeragem" de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (3) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (4) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo; e (5) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Aplicações Financeiras"), cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Aplicações Financeiras acima, que sejam administrados e/ou geridos pela

Administradora ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (v) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez, de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo II é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a rerratificação da aprovação das matérias conflitadas previstas acima, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Novas Cotas, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada. Para tanto, a Administradora e a Gestora disponibilizarão aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Subscrição, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre a referida aquisição, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, a Gestora do Fundo ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar acerca das matérias conflitadas descritas acima, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Novas Cotas, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, mediante comunicação entregue à Administradora do Fundo em sua sede, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue à Administradora do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para a Administradora, no endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, a Administradora e à Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre as matérias conflitadas descritas acima, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com

recursos captados no âmbito da oferta pública das Novas Cotas, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Tendo em vista o acima disposto, caso a rerratificação da possibilidade de aquisição de ativos conflitados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos Alvo, Outros Ativos e, complementarmente, nos demais Ativos de Liquidez, a serem selecionados pela Gestora, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento do Fundo.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 130 DESTE PROSPECTO.

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, respeitados os percentuais previstos na tabela acima. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

NA DATA DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

XXXV. EMISSÕES ANTERIORES DE COTAS DO FUNDO

O Fundo realizou a sua Primeira Emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 400, encerrada em 22 de dezembro de 2020, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R$100,00 (cem reais) cada, por meio da qual foram totalmente subscritas e integralizadas 3.001.734 (três milhões, um mil e setecentas e trinta e quatro) Cotas, por 6.319 (seis mil e trezentos e dezenove) investidores, atingindo o montante total de R$300.173.400,00 (trezentos milhões, cento e setenta e três mil e quatrocentos reais), sendo que as cotas não subscritas e não integralizadas foram canceladas pela Administradora.

XXXVI. COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

Nos termos do Regulamento, o Fundo deverá ter no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo. Em 25 de maio de 2021, o capital integralizado do Fundo estava investido conforme segue:

Ativo	Código B3	Instrumento	Núcleo de Gestão	Estratégia	Tese de Investimento	Tomador/ Cedente	Emissor	Indexador Remuneração	Taxa Aquisição	*Duration*	Data de Vencimento	Volume (R$ mm)	% PL	Tipo Risco	Tipo Ativo
CRI CashMe II	21D0733766	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	CashMe	Gaia	CDI+	3,00%	2,7	15/out/28	29	10,00%	Pulverizado	Tranche Sênior
CRI CashMe	20L0610016	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	CashMe	Gaia	IPCA+	5,40%	3,6	15/dez/27	29	9,90%	Pulverizado	Tranche Sênior
CRI Riva II	21A0698831	CRI	Renda Fixa	*High Grade*	Fechamento de Spread	Riva	TRUE	CDI+	3,60%	6,3	26/jul/33	29	9,90%	Corporativo	Tranche Única
CRI Riva I	21A0698791	CRI	Renda Fixa	*High Grade*	Fechamento de Spread	Riva	TRUE	CDI+	3,40%	6,1	26/jul/32	29	9,90%	Corporativo	Tranche Única
CRI Pro Soluto	20L0632150	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Direcional	TRUE	Pré-Fixado	10,00%	1,4	07/jun/27	29	9,90%	Pulverizado	Tranche Única
CRI B3	20L0690127	CRI	Renda Fixa	*High Grade*	Fechamento de Spread	B3	ISEC	CDI+	1,30%	6,4	16/dez/30	28	9,60%	Corporativo	Tranche Única
CRI Órigo	21B0117468	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Órigo	TRUE	IPCA+	10,00%	4,5	07/mar/31	25	8,60%	Projeto	Tranche Sênior
CRI Allegra Pacaembu	21A0746386	CRI	Securitização e Carteiras	Empréstimo	*Bridge*	Allegra Pacaembu	ISEC	IPCA+	8,58%	4,5	17/jan/28	20	6,90%	Projeto	Tranche Única
CRI Monte Carlo	21E0050962	CRI	*Direct Lending*	Financiamento	Até Vencimento	Monte Carlo Jóias	ISEC	CDI+	5,20%	2,7	17/abr/08	20	6,90%	Corporativo	Tranche Única
CRI Ober	21B0163618	CRI	*Direct Lending*	Financiamento	Até Vencimento	Ober	ISEC	Pré-Fixado	15,70%	3,7	15/fev/27	12	4,20%	Corporativo	Tranche Única
CRI TecParts	21A0633328	CRI	*Direct Lending*	Financiamento	Até Vencimento	Tecparts	ISEC	Pré-Fixado	12,58%	2,3	15/jan/27	12	4,00%	Corporativo	Tranche Única
FII Loft	LFTT11	FII	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Loft	–	IPCA+	6,75%	2,1	30/abr/24	29	9,8%	Pulverizado	Cota Sênior
FII Riza Terrax	RZTR13	FII	*Allocation*	Estruturado	Carrego	Terrax	–	–	–	–	–	10	3,5%	Pulverizado	Cota Única
Total												**301**	**103,1%[1]**		

Na data de 25 de maio de 2021, o Fundo possui 13,04% (treze inteiros e quatro décimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

XXXVII. POSIÇÃO PATRIMONIAL DO FUNDO ANTES DA OFERTA

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

Quantidade de Cotas do Fundo (30/04/2021)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/04/2021) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas (30/04/2021) (R$)
3.001.734	292.029.989,19	97,29

XXXVIII. POSIÇÃO PATRIMONIAL DO FUNDO APÓS A OFERTA

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R$)
1	308.294	3.310.028	322.030.078,33	97,29
2	3.596.753	6.598.487	642.030.023,62	97,30
3	4.316.103	7.317.837	712.029.972,12	97,30

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de abril de 2021, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considera o Montante Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

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

Cenário 3: Considera a distribuição do Montante Inicial da Oferta e do Lote Adicional, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Novas Cotas de emissão do Fundo em 30 de abril de 2021, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Novas Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS" NA PÁGINA 129 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

XXXIX. HISTÓRICO DAS NEGOCIAÇÕES

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

Cotações anuais - últimos cinco anos[1]			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
2021	93,40	104,15	98,10
2020	99,99	99,99	99,99
2019	-	-	-
2018	-	-	-
2017	-	-	-

[1] Até 26 de maio de 2021

Cotações Trimestrais - Últimos dois anos[1]			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
1ºTri/2021	93,53	104,15	98,81
4ºTri/2020	99,99	99,99	99,99
3ºTri/2020	-	-	-
2ºTri/2020	-	-	-
1ºTri/2020	-	-	-
4ºTri/2019	-	-	-
3ºTri/2019	-	-	-
2ºTri/2019	-	-	-

[1] Até 26 de maio de 2021

Cotações Mensais - Últimos seis meses[1]			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
Maio	93,40	100,50	96,80
Abril	96,50	98,38	97,15
Março	93,53	99,99	96,85
Fevereiro	95,00	101,40	99,63
Janeiro	99,00	104,15	100,42
Dezembro	99,99	99,99	99,99

[1] Até 26 de maio de 2021

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

(2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

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

XL. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA E DO FUNDO

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede da Administradora ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e deste Prospecto Preliminar por meio dos *websites* da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que os Prospectos se encontram à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas.

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472. A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao Cotista em sua sede. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. O envio de informações por meio eletrônico dependerá de autorização do Cotista. Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

Administradora

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo

CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Telefone: (11) 3383-2715

E-mail:ri.fundoslistados@btgpactual.com | OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

Website: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website clicar em "Fundos BTG Pactual", em seguida "Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

Coordenador Líder

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

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon

CEP 22440-032 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Departamento de Mercado de Capitais

Telefone: (11) 4871-4448

E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública Primária de Cotas da Segunda Emissão do Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro | São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111 / Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar / 2º, 3º e 4º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro - RJ / CEP 01333-010 São Paulo - SP

Telefone: (21) 3545-8686 / Tel.: (11) 2146-2000

Website: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

Ambiente de Negociação

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

Para acessar este Prospecto Preliminar no Fundos.net: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos" em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII" clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br - na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII" Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecione a opção desejada.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a atualização, por referência a este Prospecto Preliminar, das informações financeiras previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme endereço indicado no parágrafo acima.

XLI. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Nº	Eventos	Data(1)(2)
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta junto à CVM e à B3	02/06/2021
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	16/06/2021
3	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	18/06/2021
4	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	21/06/2021
5	Início do período para exercício do Direito de Preferência e Negociação do Direito de Preferência tanto no Escriturador quanto na B3	28/06/2021
6	Início do Período de Subscrição	28/06/2021
7	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	06/07/2021
8	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escritutador	08/07/2021
9	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	12/07/2021
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	13/07/2021
11	Encerramento do Período de Subscrição	23/07/2021
12	Procedimento de Alocação	26/07/2021
13	Data de Liquidação da Oferta	29/07/2021
14	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	21/12/2021

(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. A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta", na página 68 deste Prospecto Preliminar.

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 16 de junho de 2021 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes websites:

(i) Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website clicar em Fundos BTG Pactual" e na sequência "Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII" em seguida clicar em "Documentos", e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

(iii) CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

Para acesso o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada pelo Fundos.net, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br - na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

(v) B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

(vi) 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).

XLII. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS NOVAS COTAS DO FUNDO

Todos os custos e despesas da Oferta, incluindo as comissões de estruturação, coordenação e distribuição devidas às Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, serão arcados pelo Fundo, por meio da Taxa de Distribuição:

Comissões e Despesas[5]	**Custo Total da Oferta (R$)**	**% em Relação ao Valor Total da Oferta**	**Custo Unitário por Cota (R$)**[2]	**% em Relação ao Preço Unitário da Cota**[1] [2]
Comissão de Coordenação e Estruturação	3.500.000,34	1,00%	0,97	1,00%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	373.824,05	0,11%	0,10	0,11%
Comissão de Distribuição	7.000.000,69	2,00%	1,95	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	747.648,11	0,21%	0,21	0,21%
Assessores Legais[3]	245.010,16	0,07%	0,07	0,07%
CVM - Taxa de Registro	317.314,36	0,09%	0,09	0,09%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.354,69	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	37.064,11	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	146.999,99	0,04%	0,04	0,04%
Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Fixa)	24.090,77	0,01%	0,01	0,01%
Custos de *Marketing*[4]	300.000,00	0,01%	0,01	0,01%
Outros Custos	20.000,00	0,01%	0,01	0,01%
TOTAL	**12.724.307,28**	**3,64%**	**3,54**	**3,64%**

(1) Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço de R$100,85 (cem reais e oitenta e cinco centavos) por Nova Cota.

(2) Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

(3) Despesas estimadas dos consultores legais da Gestora e do Coordenador Líder.

(4) Incluídos os custos estimados com a apresentação para Investidores (*roadshow*).

(5) Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, por meio da Taxa de Distribuição Primária.

Taxa de Distribuição Primária (em R$)

Preço de Subscrição (R$)	Custo por Nova Cota (R$)	Taxa de Distribuição Primária	% em relação ao valor unitário da Nova Cota	Valor Líquido por Nova Cota (R$)(1)
100,85	3,54	3,54	3,64%	97,31

[1]O preço a ser pago pelas Novas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que serão arcados pelo Fundo, por meio da Taxa de Distribuição Primária.

XLIII. ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado no mês de maio de 2021 pela Riza, a qual é a Gestora do Fundo. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto Preliminar como Anexo VI.

As análises do Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado do investimento de parte dos recursos provenientes da Oferta na aquisição de participação em Ativos. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Antes de subscrever às Novas Cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto Preliminar, em especial o fator de risco "Risco referente ao Estudo de Viabilidade", na página 107 deste Prospecto Preliminar, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade.

O Fundo não busca um objetivo de retorno determinado.

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

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, às exigências da Instrução CVM 472, e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

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

Potenciais investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo Viabilidade e neste Prospecto Preliminar refletem determinadas premissas, análises e estimativas dos Ativos. As premissas utilizadas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto Preliminar não foram verificadas de maneira independente pelos auditores do Fundo.

XLIV. OUTRAS INFORMAÇÕES

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo na página 96 deste Prospecto Preliminar, sendo que este Prospecto Preliminar encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta.

XLV. OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Conforme explicitado no Regulamento, a Administradora tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias e outorgar mandatos, para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo em observância estrita às limitações impostas pelo Regulamento e pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, ressalvados os poderes atribuídos à Gestora, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia Geral, conforme o caso.

Sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, em especial no artigo 30 da Instrução CVM 472, constituem obrigações e responsabilidades da Administradora**:**

(i) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar, caso aplicável, nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos Cotistas e de transferência de Novas Cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa, caso aplicável, aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas ou das empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472/08;

(iii) observadas as competências da Gestora, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Novas Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

(vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os Ativos adquiridos com recursos do Fundo, conforme aplicável;

(vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter disponível à CVM, caso solicitado, a documentação referida no inciso (iii) acima até o término do procedimento.

(viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e no Regulamento;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(x) observar as disposições constantes no Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xi) deliberar sobre as Emissões Autorizadas, nos termos do artigo 8.1 do Regulamento;

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

(xiii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a Política de Investimento, as recomendações da Gestora e observando o disposto nas Cláusulas 4.8 e 13.3 do Regulamento.

Maiores informações a respeito das obrigações, vedações e competências do Fundo poderão ser verificadas no Regulamento.

IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

Administradora
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ At.: Sr. Rodrigo Ferrari Telefone: (11) 3383-2715 *E-mail*:ri.fundoslistados@btgpactual.com | OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com *Website*:https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website clicar em "Fundos BTG Pactual", em seguida "Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").
Gestora
RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA. Rua Elvira Ferraz, 68 - 5º andar, Vila Olímpia CEP 04552-040, São Paulo - SP At.: Sr. Rafael Osaku / Sr. Lucas Sá Telefone: +55 (11) 99592-8361 / +55 (11) 96459-0393 E-mail: rafael.osaku@rizaasset.com/ lucas.sa@rizaasset.com https://www.rizaasset.com/home
Coordenador Líder
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon CEP 22440-032 - Rio de Janeiro - RJ At.: Departamento de Mercado de Capitais Telefone: (11) 4871-4448 *E-mail:* dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br *Website*: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública Primária de Cotas da Segunda Emissão do Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").
Assessor Legal do Coordenador Líder
SOUZA MELLO E TORRES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3355 - 16º andar CEP 01451-133, São Paulo - SP At.: Sr. Vitor Arantes Telefone: (11) 3074-5700 *E-mail*:vitor.arantes@souzamello.com.br *Website*: http://www.souzamello.com.br/

Assessor Legal da Gestora
CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS Rua Funchal, 418, 11º andar CEP 04551-060, São Paulo - SP At.: Sr. Eduardo Herszkowicz Telefone: (11) 3089-6529 *E-mail:* eduardo.herszkowicz@cesconbarrieu.com.br *Website:* www.cesconbarrieu.com.br
Custodiante
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ At.: Sr. Rodrigo Ferrari Telefone: +55 (11) 3383-2513 *E-mail*: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual
Escriturador
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ At.: Sr. Rodrigo Ferrari Tel.: +55 (11) 3383-2513 *E-mail*: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual
Auditor Independente
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES Avenida Eusébio Matoso, nº 891 CEP 05423-010, São Paulo - SP At.: Sr. Marcos Paulo Telefone: +55 (11) 3674 2286 | Celular: +55 (11) 97489 *E-mail:* marcos.paulo@pwc.com *Website:* https://www.pwc.com.br/

SUMÁRIO DO FUNDO

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Novas Cotas do Fundo. O Investidor do Fundo deve ler atentamente todo o Prospecto Preliminar, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas na seção "Fatores de Risco"

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO FORMULÁRIO ANUAL E REGULAMENTO, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

I. BASE LEGAL E PRAZO DE DURAÇÃO

O Fundo é um FII constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

II. PÚBLICO ALVO

O Fundo é destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

III. OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos descrita neste Capítulo Quatro, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo, Outros Ativos e Ativos de Liquidez.

Observado o disposto abaixo, as disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, ou conforme disposto abaixo, poderão ser aplicadas nos Ativos de Liquidez.

Observado o disposto abaixo, o Fundo poderá ter, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) de seu patrimônio líquido investido em Outros Ativos.

O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar ao menos um dos seguintes critérios de elegibilidade, observado o disposto os critérios de elegibilidade abaixo:

(i) os Ativos-Alvo, ou, alternativamente, os devedores dos direitos creditórios que lastreiam os Ativos-Alvo, ou, ainda, um ou mais dos garantidores ou coobrigados dos Ativos-Alvo ou dos direitos creditórios que lastreiam os Ativos-Alvo, deverão possuir, na data de aquisição ou subscrição pelo Fundo, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A" ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras

de risco, observada denominação específica de suas respectivas escalas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody's, ou qualquer de suas representantes no país; e/ou

(ii) os Ativos-Alvo, e/ou os direitos creditórios que lastreiam os Ativos-Alvo, deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição pelo Fundo, tenha valor correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo-Alvo.

O cumprimento do limite de concentração e dos Critérios de Elegibilidade estabelecidos acima serão verificados pela Gestora e fiscalizados pela Administradora na data de aquisição ou subscrição de cada Ativo-Alvo pelo Fundo, sendo que, no caso de eventual Desenquadramento Passivo do limite de concentração, o disposto abaixo será aplicável.

A garantia real mencionada no item (ii) acima poderá recair sobre bens móveis ou imóveis, recebíveis e/ou direitos e ativos de qualquer natureza, a critério exclusivo da Gestora, sendo certo que, para fins de cumprimento do item em questão (a) os recebíveis serão considerados por seu valor nominal, ou saldo do valor nominal, acrescido de eventuais juros ou outras remunerações incidentes até a data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo Fundo, e (b) os demais bens, direitos e ativos, incluindo bens imóveis, serão considerados por seu valor de liquidação forçada, apurado conforme laudo de avaliação especialmente contratado para tal fim.

Adicionalmente, para fins de cumprimento do percentual de concentração previsto acima, o Fundo poderá adquirir Ativos-Alvo que não atendam nenhum dos critérios de elegibilidade, até o limite de 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos-Alvo adquiridos ou subscritos pelo Fundo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472. Os fundos de investimento imobiliário que invistam preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

Os resgates de recursos de investimentos em Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que componham a carteira do Fundo; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento de rendimentos aos Cotistas; e (e) reinvestimento em outros Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa.

O objetivo do Fundo e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

A Administradora e a Gestora poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável:

(i) observadas as demais disposições do Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;

(ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros; e

(iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas no Regulamento em relação à Administradora e à Gestora:

(i) aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos-Alvo, Outros Ativos e os Ativos de Liquidez;

(ii) manter posições em mercados derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

(iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários;

(iv) realizar operações classificadas como "day trade"; e

(v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472.

Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira do Fundo imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, direitos reais em geral sobre tais imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, nas hipóteses de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

Conforme previsto acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do Fundo.

Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo do Fundo. Nessas hipóteses, a Administradora e a Gestora, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de

concentração e diversificação da carteira do Fundo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555.

A Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no Fundo no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472.

A Gestora terá 6 (seis) meses a partir (i) da data da primeira integralização das Novas Cotas; e (ii) da data de cada emissão de novas Cotas, para enquadrar a carteira do Fundo à Política de Investimentos disposta no presente Capítulo, observado que os Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo previstos acima deverão ser verificados desde o início do processo de constituição da carteira do Fundo.

Caso, após o período de 6 (seis) meses descrito acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos descrita neste Capítulo Quatro, a Gestora deverá comunicar tal fato à Administradora, para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Novas Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES ACIMA SE REFEREM À ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DO FUNDO, E NÃO AO COMPROMISSO DA GESTORA DE INVESTIR OS RECURSOS DO FUNDO EXCLUSIVAMENTE EM REFERIDOS ATIVOS COM AS CARACTERÍSTICAS ACIMA, SENDO QUE TODO E QUALQUER INVESTIMENTO DOS RECURSOS DO FUNDO PELA GESTORA SERÁ REALIZADO DE ACORDO COM OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E DEMAIS PONTOS CONSTANTES NO REGULAMENTO DO FUNDO.

VI. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") composta de: (a) valor equivalente a 1.2% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, sendo certo que esse valor já contempla os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo a ser pago à Gestora, nos termos do contrato de gestão; e (b) valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos de por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo caso a Taxa de Administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, sujeito, contudo, a um valor mínimo de R$5,000.00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos abaixo.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Por meio do Contrato de Gestão, conforme aditado, a Gestora, renunciou ao recebimento do montante equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) da taxa de gestão atribuída à Gestora, deduzida de percentual da Taxa de Administração cobrada dos Cotistas do Fundo, até 31 de dezembro de 2021 (inclusive). A partir de 01 de janeiro de 2022 (inclusive), a taxa de gestão a que a Gestora faz jus voltará a ser devida em sua integralidade.

VII. TAXA DE PERFORMANCE

Além de parte da Taxa de Administração, será devida pelo Fundo à Gestora uma Taxa de Performance correspondente a 15% (quinze por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através da seguinte fórmula:

$$TPn = [PLCn - PLBn] \times 15\%$$

Onde:

TPn = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

n = mês de competência.

PLCn = patrimônio líquido contábil do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos a distribuir apurados do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona-se o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo índice de correção):

PLCn = (PL contábil + rendimentos a distribuir)

PLBn = Patrimônio Líquido Benchmark do Fundo, calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLBn = PLBnx\ (1 + benchmark)x/252$$

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para a primeira e novas emissões de cotas, PLBn será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLBn será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Para os fins do cálculo de atualização do PLBn e rendimentos a distribuir: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do FUNDO, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada destinação de resultado/amortização será considerada destinada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi destinada, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento a distribuir ex performance.

Caso ocorram novas emissões de cotas: (a) o PLBn deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; (b) do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLBn deverá ser deduzido do valor amortizado; (c) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a taxa de performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; (d) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os PLBn de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de cotas. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

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

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Por meio do Contrato de Gestão, conforme aditado, a Gestora, renunciou ao recebimento do valor total da Taxa de Performance devida até 31 de dezembro de 2021 (inclusive). A partir de 01 de janeiro de 2022 (inclusive), a Taxa de Performance a que a Gestora faz jus voltará a ser devida em sua integralidade.

VIII. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

Não será cobrada taxa ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas no mercado secundário. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em ato da Administradora ou Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, ou caso

tais despesas e custos sejam exclusiva e integralmente pagas com recursos da Administradora ou da Gestora por pura discricionariedade destes.

IX. RESERVAS DE CONTINGÊNCIA

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez. O valor da Reserva de Contingência, que venha a ser constituída, será correspondente a 1% (um por cento) do total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

X. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

As Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

XI. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

O Fundo poderá ter até 2 (dois) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado os requisitos dispostos nessa Seção e no Capítulo Dezoito do Regulamento, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os requisitos previstos no Capítulo Dezoito do Regulamento.

XII. ADMINISTRAÇÃO

A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo. As atividades e responsabilidades atribuídas à Administradora encontram-se descritas no item 12.1 do Regulamento.

XIII. GESTORA

A Administradora, consoante com o disposto na Instrução CVM 472, contratou a Gestora para prestar ao Fundo os serviços de gestão dos Ativos, nos termos autorizados pelo Regulamento. Para informações adicionais a respeito da Gestora, conferir a Seção "Identificação das Instituições participantes da Oferta" acima, item "Gestora", localizado na página 95 deste Prospecto Preliminar.

A Gestora do Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de exercício de

direito de voto adotada pela Gestora, cuja cópia será entregue ao Cotista no momento de seu ingresso no Fundo, será divulgada no endereço eletrônico da Gestora na rede mundial de computadores (*internet*) (https://www.rizaasset.com/home). Tal política orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviço do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições do Regulamento e do contrato de gestão celebrado entre a Administradora e a Gestora, caberá à Gestora a prática dos atos previstos no item 12.2 do Regulamento. A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos do Fundo estabelecidos no Regulamento.

XIV. DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar este Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

As declarações de veracidade da Administradora e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos IV e V.

XV. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA

A Administradora e/ou a Gestora serão substituídas, nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. À parte da Administradora e da Gestora, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pela Administradora. Maiores informações sobre a política de substituição da

Administradora e da Gestora poderão ser encontradas no Capítulo 15 do Regulamento.

XVI. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis ou encontrar-se-ão disponíveis, quando divulgados na periodicidade legal, para consulta no seguinte endereço: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

XVII. REGULAMENTO

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no "Capítulo Um - Das Definições", "Capítulo Dois - Do Fundo", "Capítulo Três - Do Objeto do Fundo", "Capítulo Quatro - Da Política de Investimentos", "Capítulo Sete - Das Ofertas Públicas de Cotas" "Capítulo Oito - Das Novas Emissões de Cotas", "Capítulo Nove - Da Taxa de Ingresso e Taxa de Saída", "Capítulo Dez - Da Política de Distribuição de Resultados", "Capítulo Onze - Da Administração do Fundo e da Gestão da Carteira", "Capítulo Doze - Das obrigações e responsabilidades da Administradora e da Gestora", "Capítulo Treze - Das Vedações da Administradora e da Gestora", "Capítulo Quatorze - Da Remuneração da Administradora e da Gestora", " Capítulo Dezessete - Da Assembleia Geral de Cotistas", " Capítulo Dezoito - Da representação dos Cotistas", "Capítulo Dezenove - Das Demonstrações Financeiras" e "Capítulo Vinte e Um - Da Dissolução, Liquidação, e Amortização Parcial das Cotas".

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no "Capítulo Onze - Da Administração do Fundo e da Gestão da Carteira", "Capítulo Doze - Das obrigações e responsabilidades da Administradora e da Gestora" e "Capítulo Treze - Das Vedações da Administra e da Gestora".

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

XVIII. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos Cotistas, a critério da Administradora, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago até o 15º dia útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela

Administradora, com base em recomendação apresentada pela Gestora, para reinvestimento observada a Política de Investimentos do Fundo, ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

XIX. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Além da Taxa de Administração e a Taxa de Performance, os Fundo será responsável pelos Encargos e despesas listados no Capítulo 20 do Regulamento. Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na seção deste Prospecto Preliminar intitulada "Demonstrativo do custo da Distribuição Pública das Novas Cotas do Fundo" na página 92 deste Prospecto Preliminar. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.

XX. DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo. Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão ao disposto na Instrução CVM 472 e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM 555, bem como ao quanto disposto no Capítulo 21 do Regulamento.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da Gestora. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Pedido de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

XXI. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Administradora contratou o Auditor Independente, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora. Maiores informações sobre as demonstrações financeiras e auditoria podem ser encontradas no Capítulo 19 do Regulamento.

XXII. CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADO AO FUNDO

Risco referente ao Estudo de Viabilidade

As premissas, projeções e expectativas futuras adotadas pela Gestora para a elaboração do Estudo de Viabilidade, que constitui o Anexo VI deste Prospecto Preliminar, podem provar-se substancialmente diferentes da realidade, o que pode afetar adversamente e de forma significativa o resultado esperado do Fundo.

O Estudo de Viabilidade baseia-se em projeções e expectativas sobre fatores como o desempenho da economia, as taxas de juros, a demanda por crédito, o setor imobiliário, as despesas e receitas do Fundo, dentre outros. Não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções e expectativas são corretas e se concretizarão da forma como apontadas no estudo.

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora, que é parte interessada na viabilização e no sucesso da Oferta. Portanto, o Investidor deve ter cautela na análise do Estudo de Viabilidade, atentando para o fato de que ele pode conter informações e cenários excessivamente otimistas, dada a posição não imparcial ocupada pela Gestora.

As operações constantes do quadro de potenciais operações (*pipeline*) do Estudo de Viabilidade estão em fase de tratativa entre a Gestora e suas contrapartes. É possível que algumas ou até todas as operações mencionadas no referido quadro não sejam concretizadas, caso as partes não cheguem a um acordo com relação aos documentos definitivos de tais operações ou por qualquer outro motivo. Nesse caso, a rentabilidade projetada para o Fundo poderá ser significativamente impactada.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimentos

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimentos, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos-Alvo e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos que propiciem rentabilidade às Cotas.

Risco Relativo às Projeções do Fundo

O Fundo e a Administradora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto 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 presente Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Ainda, é possível que a Administradora apresente interesses divergentes daqueles manifestados pelos Cotistas, de maneira que os atos que configurarem interesses divergentes, poderão ser levados à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto.

Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, se a Administradora e a Gestora exercem atividades similares em outros FII e em Fundos de Investimento, poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Assim, tendo em vista que a (i) aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, até o limite de 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido; (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário, em ambos os casos, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em geral, que sejam expressamente autorizados pela Instrução CVM 472, notadamente no artigo 45, e não sejam fundos de investimento em direitos creditórios nem fundos de investimento imobiliário, nem tampouco se enquadrem na definição do item (iv) a seguir, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iv) aquisição ou alienação, exclusivamente para fins de "zeragem" de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (3) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (4) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo; e (5) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Aplicações Financeiras"), cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Aplicações Financeiras acima, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por

sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (v) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez, de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesse é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, pela rerratificação da (i) aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, até o limite de 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido; (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário, em ambos os casos, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em geral, que sejam expressamente autorizados pela Instrução CVM 472, notadamente no artigo 45, e não sejam fundos de investimento em direitos creditórios nem fundos de investimento imobiliário, nem tampouco se enquadrem na definição do item (iv) a seguir, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iv) aquisição ou alienação, exclusivamente para fins de "zeragem" de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (3) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (4) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo; e (5) derivativos,

exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Aplicações Financeiras"), cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Aplicações Financeiras acima, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (v) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez, de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesses; bem como a definição dos critérios de elegibilidade em linha com o atual entendimento da CVM, conforme descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses, na página 61 deste Prospecto, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Novas Cotas e sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Risco de discricionariedade da Gestora e da Administradora na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos, na manutenção dos ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

I. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER

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

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

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

II. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E A GESTORA

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

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

III. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O CUSTODIANTE

O Banco BTG Pactual S.A. é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de investment banking, corporate lending, sales and trading, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG Pactual S.A. oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de wealth management. A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM é uma sociedade detida e controlada 100% diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do Banco BTG Pactual S.A., quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tal sociedade atua de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios.

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

IV. RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, a Riza, na qualidade de Gestora do Fundo, e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pela XP Investimentos dos fundos abertos e fundos imobiliários geridos pela Riza. Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador em ofertas de cotas de outros fundos de investimento imobiliário geridos pela Gestora, tendo atuado no âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo e recebendo remuneração referente ao volume alocado pelos clientes da XP Investimentos.

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

V. RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O CUSTODIANTE

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

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

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

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

VI. RELACIONAMENTO DOS ATIVOS COM A GESTORA

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no item 12.4.1 do Regulamento.

VII. RELACIONAMENTO DOS ATIVOS COM A ADMINISTRADORA

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no item 12.4.1 do Regulamento.

VIII. RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER

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

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

IX. POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimentos, à composição da carteira do Fundo e aos diversos fatores de risco aos quais o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a aqueles descritos a seguir. 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 da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Coordenador Líder da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros FII no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que resultem em patrimônio negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, além do valor de subscrição e integralização das Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta.

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

Risco de mercado

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 de forma negativa 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.

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, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. 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 dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos Ativos-Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos-Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no item 20.1, inciso XIII do Regulamento, destinadas à manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos-Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos-Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos-Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos-Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos-Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de liquidez das Cotas

Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FII são constituídos sempre na forma de condomínios fechados em decorrência do artigo 2º da Lei 8.668 e do disposto na Instrução CVM 472, não sendo admissível, portanto, a possibilidade de resgate das Cotas por seus respectivos titulares. 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. Nesse sentido, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar ciente de que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

Risco de liquidez da carteira do Fundo

Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de Ativos-Alvo, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo.

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo

O Fundo, todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil, tendo como resultado, variáveis exógenas tais como a ocorrência de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, eventos de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, 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 das Cotas e/ou de distribuição de resultados ou (b) na liquidação, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O ambiente político no Brasil tem influenciado historicamente, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas têm afetado e continuam a afetar a confiança dos investidores e do público em geral, o que tem resultado historicamente na desaceleração econômica e na volatilidade crescente nos valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras.

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.

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. Neste sentido, as taxas de juros variaram significativamente nos últimos anos. Por exemplo, a taxa SELIC, taxa de juros oficial do governo brasileiro, no final do ano de 2020 foi de 2,0% (dois inteiros por cento).

O Brasil pode ter altos índices de inflação no futuro. 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. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. 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 afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

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.

Riscos de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais

em termos aceitáveis ou absolutos, podendo prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

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

As regras tributárias aplicáveis aos FII 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 relacionados ao investimento em cotas de FII

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos se comparados a mercados mais desenvolvidos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus Investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor ainda deve observar o fato de que os FII 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. O Investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo ainda quando as Novas Cotas venham a ser objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, 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 jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

II. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Risco ambiental

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos-Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos-Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Riscos de alteração da legislação aplicável aos FII e seus Cotistas

A legislação aplicável aos FII, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo BACEN e pela CVM, está sujeita a alterações. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das respectivas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, 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 nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destaca-se o risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária, referente ao risco de modificação na legislação tributária aplicável aos FII, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FII, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco operacional

Os Ativos-Alvo e aplicações em Ativos de Liquidez 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 do setor imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas; (xv) risco de vacância; (xvi) riscos relacionado aos incorporadores e construtores dos empreendimentos imobiliários; (xvii) risco de pré-pagamento ou recebimento antecipado dos Ativos-Alvo; (xviii) risco da existência de irregularidades nos imóveis.

Risco de desapropriação e de sinistro

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos que correspondem a títulos vinculados a imóveis, eventuais desapropriações, parciais ou totais, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos. Não existe garantia de que eventual indenização paga pelo Poder Público ao proprietário do imóvel desapropriado seja equivalente ao valor dos títulos de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos 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 contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

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 relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora de tais CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Em seu parágrafo único, prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

III. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez 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.

Riscos Atrelados ao Investimento no Fundo

Pode não ser possível para a Administradora e para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão do Fundo relacionados à seleção, controle e acompanhamento do Fundo. Tais falhas poderão acarretar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação do Fundo

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Conforme disposto nesta Seção de "Fatores de Risco", os Ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados pela baixa liquidez de suas Cotas no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos de Concentração da Carteira

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

Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução, conforme o caso, das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução de garantias dos CRI, conforme o caso, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Ademais, da data de emissão dos CRI é possível que as garantias não estejam devidamente registradas e existe o risco relacionado ao não aperfeiçoamento de tais garantias ou da demora no seu aperfeiçoamento.

Risco de discricionariedade da Gestora e da Administradora na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos, na manutenção dos ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no subitem "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez 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.

Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Os Prospectos, conterão, quando distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos.

Risco de não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Existe a possibilidade de o Montante Mínimo da Oferta não ser subscrito no âmbito da Segunda Emissão. Assim, caso tal volume não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os valores até então integralizados pelos Investidores integralmente devolvidos, inclusive a Taxa de Distribuição Primária aplicável, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham ser instituídos, bem como aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada), eventualmente incidentes.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição e Intenção de Investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item "Distribuição Parcial" na página 66 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de Distribuição Parcial das Cotas do Fundo

Existe a possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas do Fundo desde que o observado o Montante Mínimo da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Desta forma, a não subscrição da totalidade das Novas Cotas fará com o que o Fundo detenha um patrimônio menor do que o estimado inicialmente, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe os Investidores aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e

as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderá afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

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

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimentos

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimentos, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos-Alvo e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos que propiciem rentabilidade às Cotas.

Risco Relativo às Projeções do Fundo

O Fundo e a Administradora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto 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 presente Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias

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

Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno do Fundo em caso de distribuição parcial.

Existe a possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas do Fundo desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que o Fundo tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio incialmente estimado pelo Fundo, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

Risco de alteração do Regulamento do Fundo.

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco relativo à não substituição da Administradora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia Geral de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Capítulo 15 do Regulamento e na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 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.

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios

O Fundo não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos Ativos-Alvo com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios.

O Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro.

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias.

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição de Ativos-Alvo. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, pode precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que os mesmos serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse dos Investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- *research reports* sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de concentração de propriedade das Cotas

Conforme o Regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Segunda Emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Gerais do Fundo (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimentos e a estratégia do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários.

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e 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. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de cotas, os Investidores que aderirem à oferta estão sujeitos a sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o preço de emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei 9.779, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos de Liquidez sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LH, LCI, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC)

Em caso de desvalorização do valor de mercado das Cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC), visando a aquisição de parte ou da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da B3. Nesta hipótese, caso aprovada pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado Investidor poderá adquirir parcela relevante das Cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das Cotas do Fundo em poucos Investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das Cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta Pública poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. A Administradora e a Gestora não têm como garantir que a aquisição das Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Novas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

Outros Riscos

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Ainda, é possível que a Administradora apresente interesses divergentes daqueles manifestados pelos Cotistas, de maneira que os atos que configurarem interesses divergentes, poderão ser levados à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, se a Administradora e a Gestora exercem atividades similares em outros FII e em Fundos de Investimento, poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Assim, tendo em vista que a (i) aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, até o limite de 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido; (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário, em ambos os casos, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em geral, que sejam expressamente autorizados pela Instrução CVM 472, notadamente no artigo 45, e não sejam fundos de investimento em direitos creditórios nem fundos de investimento imobiliário, nem tampouco se enquadrem na definição do item (iv) a seguir, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos

e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iv) aquisição ou alienação, exclusivamente para fins de "zeragem" de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (3) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (4) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo; e (5) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Aplicações Financeiras"), cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Aplicações Financeiras acima, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (v) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez, de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesse é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da rerratificação da (i) aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, até o limite de 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido; (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário, em ambos os casos, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 25% (vinte

e cinco por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em geral, que sejam expressamente autorizados pela Instrução CVM 472, notadamente no artigo 45, e não sejam fundos de investimento em direitos creditórios nem fundos de investimento imobiliário, nem tampouco se enquadrem na definição do item (iv) a seguir, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iv) aquisição ou alienação, exclusivamente para fins de "zeragem" de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (3) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (4) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo; e (5) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Aplicações Financeiras"), cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Aplicações Financeiras acima, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (v) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez, de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesses; bem como a definição dos critérios de elegibilidade em linha com o atual entendimento da CVM, conforme descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses, na página 61 deste Prospecto, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Novas Cotas e sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses", na página 61 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 80 deste Prospecto Preliminar.

Risco de discricionariedade da Gestora e da Administradora na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora

e à Administradora, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos, na manutenção dos ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Risco referente ao Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo VI desse Prospecto Preliminar foi elaborado pela Gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pela Gestora e o Investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas no Estudo de Viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade 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 elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do 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 presente Prospecto Preliminar, de elaboração do Estudo de Viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiam estejam incorretas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NAS PÁGINAS 114 A 133 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto Preliminar, esta Seção traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas nesta Seção para fins de avaliar o investimento em Cotas do Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

A discussão a seguir resume as principais consequências fiscais, no Brasil, decorrentes da aquisição, titularidade e alienação das Cotas do Fundo por investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes no Brasil ou no exterior. Além disso, os comentários abaixo abrangem também investidores não residentes que aplicam recursos na aquisição de Cotas do Fundo conforme regulamentado pela Resolução CMN 4.373 e pela Instrução CVM 560. Outros Investidores residentes no Brasil não qualificados como pessoas físicas residentes ou como pessoas jurídicas residentes devem recorrer aos seus assessores a fim de assegurarem-se quanto à tributação específica que lhes seja cabível em decorrência dos investimentos e operações relacionados com as Cotas do Fundo.

Ademais, a discussão está baseada na legislação brasileira vigente na data deste Prospecto Preliminar. Qualquer mudança na legislação aplicável pode alterar as consequências fiscais ora descritas. A discussão a seguir não trata de consequências fiscais decorrentes da propriedade das Cotas sob as leis de qualquer outro País, ou, ainda, sob específicas leis de determinado estado ou município Brasileiro, nem pretende constituir uma análise completa de todas as consequências fiscais relacionadas à aquisição, titularidade e alienação das Cotas do Fundo.

Recomenda-se aos Investidores interessados nas Novas Cotas do Fundo que consultem seus próprios advogados e assessores fiscais, que poderão lhes prestar assessoria específica levando em conta sua situação particular.

O tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

I. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à tributação pelo IR, excetuados os rendimentos decorrentes de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, os quais estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, sendo retidos na fonte.

Os rendimentos decorrentes de aplicações efetuadas pelo Fundo em LH, CRI ou LCI, bem como os rendimentos distribuídos por FII, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, não estão sujeitos à incidência do IRRF no nível da carteira do Fundo.

No caso do IRRF incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, auferidos pelo Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF a ser retido pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos Cotistas e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do Cotista, pessoa jurídica ou pessoa física, conforme o caso. A parcela do IRRF não compensada, relativa à pessoa física sujeita à Isenção Aplicável aos Cotistas Pessoas Físicas, será considerada exclusiva de fonte.

Nos termos da Lei 9.779, o percentual máximo do total das Cotas que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a

eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação normalmente aplicável às pessoas jurídicas.

II. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO

Investidores Locais

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se, como regra geral, à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O Fundo deve distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, a cada 6 (seis) meses, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo regime de caixa.

Conforme previsto no inciso III e no parágrafo único, do artigo 3º, da Lei 11.033, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas que sejam pessoas físicas uma vez que as Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e, (ii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas que lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo ("Isenção Aplicável aos Cotistas Pessoas Físicas").

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas pelos Cotistas sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo que: (i) no caso de resgate, quando da liquidação do Fundo, o imposto sobre os ganhos e rendimentos será retido na fonte; e (ii) no caso de alienação, os ganhos serão apurados: (ii.a) de acordo com a sistemática de ganhos líquidos, quando auferidos por pessoa física em operações realizadas em bolsa e por pessoa jurídica em operações realizadas dentro ou fora de bolsa; ou (ii.b) de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital na alienação de bens ou de direitos de qualquer natureza, quando auferidos por pessoa física em operações realizadas fora de bolsa.

O imposto sobre a distribuição de rendimentos do Fundo, bem como o imposto incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do IRPJ devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no regime do lucro real, presumido ou arbitrado; e (ii) tributação exclusiva, no caso de pessoa física e de pessoa jurídica optante pela inscrição no Simples Nacional ou isenta.

Ademais, no caso de pessoa jurídica sujeita ao regime do lucro real, os rendimentos serão incluídos nas bases de cálculo do IRPJ e da CSLL, estando, via de regra, sujeitos também à tributação pelo PIS e pela COFINS, à alíquota conjunta de 4,65%, nos termos do Decreto 8.426, de 1º de abril de 2015.

Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

Investidores Não-Residentes

Os Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que realizarem seus investimentos no Brasil consoante o disposto na Resolução CMN 4.373, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF" e "Cotista 4.373"), estarão sujeitos a regime de tributação específico ("Regime Específico 4.373").

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas 4.373 estão sujeitos ao IRRF à alíquota de 15%. Ademais, os ganhos auferidos na alienação das Cotas do Fundo pelos Cotistas 4.373 não se sujeitam à tributação pelo IR nas operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, conforme o disposto no artigo 90, § 1º, inciso I, da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Sendo JTF ou Cotista 4.373, a Isenção Aplicável aos Cotistas Pessoas Físicas também alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, desde que atendidos os requisitos legais previstos na Lei nº 11.033.

Os demais Cotistas estrangeiros, residentes ou domiciliados em JTF, não se beneficiam do Regime Específico 4.373, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Assim, como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos por Cotistas estrangeiros, residentes ou domiciliados em JTF, cujo investimento é feito conforme a Resolução CMN nº 4.373/14, são tributados pelo IRRF à alíquota de 20%.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

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

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

IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

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

III. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

Como regra geral, a Administradora é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações tributárias do Fundo, inclusive acessórias, com exceção da responsabilidade da fonte pagadora pela retenção e recolhimento do imposto sobre rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, relativamente à retenção e recolhimento do imposto sobre tais rendimentos e ganhos líquidos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO, APROVANDO O REGULAMENTO VIGENTE
ANEXO III	ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO V	DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VI	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO VII	INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472
ANEXO VIII	MANUAL DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 28

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, qualidade de instituição administradora ("Administradora"), resolve:

(a) constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/1993"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(b) determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 28** ("Fundo");

(c) assumir as funções de administração, controladoria e escrituração do Fundo;

(d) determinar que o diretor da Administradora responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 102179165 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.913.047-66, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040;

(e) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento");

Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2020.02.28 10:42:47 -03'00'

Nome:
Cargo:

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2020.02.28 10:43:05 -03'00'

Nome:
Cargo:

1

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 28

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 28**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário ("FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA:**

https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario

DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, conforme elencados na IN CVM 472 ("Ativos").

§ 1º - As aquisições dos Ativos pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

§ 3º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2° retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e

II. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

Art. 4º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI. Cotas de outros FII;

VII. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VIII. Letras hipotecárias;

IX. Letras de crédito imobiliário; e

X. Letras imobiliárias garantidas.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento.

Art. 5º A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela assembleia de cotistas.

Art. 6º - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 7º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 8º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; e c) investimentos em novos Ativos.

Parágrafo Único - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 9º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**;

III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 10 – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§ 1º - De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a

atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

DAS COTAS

Art. 11 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão.

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 12 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá mediante oferta pública as cotas do Fundo.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 13 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO,** estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e

b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

Art. 14 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 15 – Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 12 deste Regulamento, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período.

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação.

VIII. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (i) do inciso X deste artigo reverterá ao **FUNDO** e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição do imóvel adquirido com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência.

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO,** de que trata o item (ii) do inciso X deste artigo , até o

montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente.

X. Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (i) cederão ao **FUNDO**, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no inciso VII acima; e (ii) empenharão em favor do **FUNDO** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

XI. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

XII. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM no 400/03.

Parágrafo Primeiro - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

Parágrafo Segundo - No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso II acima.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 16 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 17 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo

31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) dos aluguéis dos Imóveis-Alvo, (ii) de rendimentos dos Ativos-Alvo, (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos Alvo adquiridos, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 18 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário**.**

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 19 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor do **FUNDO**, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Art. 20 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

V. Custódia de ativos financeiros;

VI. Auditoria independente; e

V. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO,** exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO;**

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO;**

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capitulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA,** em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 22 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. Contrair ou efetuar empréstimo;

IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;

VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o

FUNDO e o gestor, caso contratado entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO;**

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 23 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 1% (um por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas

emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**; e (b) valor anual de até 0,30% (trinta centésimos por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** ou (c.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO** caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item b.2 desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo.

§1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 24 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 25 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 26 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 27 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 28 - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 29 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 30 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar Consultor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

I. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e

II. Administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 31 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
II. Alteração do regulamento;
III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
IV. Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
VII. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO;**
IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO;**
XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
XII. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 32 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 33 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s)

representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, § 3º e no artigo 38, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 34 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 35- Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO,** caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o gestor, caso contratado, entre o **FUNDO** e o Consultor de Investimento caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 36 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

Art. 37 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 38 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 39 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;

b) Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;

c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** 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**.

§3º - A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;

b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 40 - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO,** em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 41 - Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 42 - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 43 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 44 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 45 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 46 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 47 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 48 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 49 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 50 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.
II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 51 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 52 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 53 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO FORO

Art. 54 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
- Administradora -

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO,
APROVANDO O REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 36.642.219/0001-31

Por este instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.642.219/0001-31 ("Fundo"), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE:**

(i) retificar determinados termos e condições da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Primeira Emissão" e "Oferta"), em série e classe únicas, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, aprovada por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 28*", datado de 1º de setembro de 2020, conforme abaixo:

a. haverá a possibilidade de distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o montante mínimo de R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03. As cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta; e

b. a aplicação inicial mínima no âmbito da Oferta será no valor correspondente a 100 (cem cotas), totalizando R$10.000,00 (dez mil reais), não sendo admitidas cotas fracionárias;

(ii) ratificar as demais deliberações aprovadas pelo Administrador por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 28*", datado de 1º de setembro de 2020, que permanecem inalterados.

(iii) Aprovar a alteração da Cláusula 4.3.3 do regulamento do Fundo, a qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"***4.3.3.*** *Adicionalmente, para fins de cumprimento do percentual de concentração previsto no item 4.3 acima, o* ***FUNDO*** *poderá adquirir Ativos-Alvo que não atendam nenhum dos Critérios de Elegibilidade, até o limite de 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do* ***FUNDO***."

(iv) aprovar a alteração do regulamento do Fundo, que passará a vigorar em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo I ao presente instrumento ("Regulamento").

São Paulo, 04 de novembro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Administradora

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2020.11.04 17:52:32 -03'00'

Por:
Cargo:

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2020.11.04 17:52:44 -03'00'

Por:
Cargo:

ANEXO I

REGULAMENTO DO RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 36.642.169/0001-92

CAPÍTULO UM – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento e em seu anexo, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos neste Capítulo Um, exceto se de outra forma estiverem definidos neste Regulamento e/ou em seus anexos, no singular ou no plural. Além disso, **(a)** quando exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo Um aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural, o masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(b)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; **(c)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas e/ou reformuladas; **(d)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens ou anexos deste Regulamento; **(e)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(f)** salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento:

ADMINISTRADORA	é a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006.
ANBIMA	é a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais
Assembleia Geral de Cotistas	é a Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**, realizada nos termos deste Regulamento
Ativos	significam os Ativos de Liquidez, os Outros Ativos e os Ativos-Alvo, quando considerados em conjunto.
Ativos-Alvo	significam os CRIs que se enquadrem na Política de

	Investimentos do **FUNDO**, nos termos do Capítulo Quatro deste Regulamento.
Ativos de Liquidez	tem o significado atribuído no artigo 4.2 deste Regulamento.
B3	é a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
BACEN	é o Banco Central do Brasil.
CNPJ	é o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia.
Código Civil	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Código de Processo Civil	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
Cotas	significa as cotas de emissão do **FUNDO**, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
Cotas Adicionais	tem o significado atribuído no artigo 6.1.3 deste Regulamento.
Cotas da Primeira Emissão	tem o significado atribuído no artigo 6.1.1 deste Regulamento.
Cotistas	significa os titulares de Cotas.
CRI	são certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

Critérios de Elegibilidade	tem o significado atribuído no artigo 4.3 deste Regulamento.
CVM	é a Comissão de Valores Mobiliários.
Desenquadramento Passivo	significa as hipóteses nas quais os limites por ativo e modalidade de ativo previstos neste Regulamento, na Instrução CVM 555/14 e na Instrução CVM 472/08 são descumpridos por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do **FUNDO** ou nas condições gerais do mercado de capitais.
Dia Útil	significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo ou no Estado do Rio de Janeiro ou na Cidade do Rio de Janeiro e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Emissões Autorizadas	significam novas emissões de Cotas, realizadas até perfazer o montante total adicional de, no máximo, R$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), conforme previsto no artigo 8.1 deste Regulamento.
FUNDO	é o **RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**.
FII	significa os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472/08.
GESTORA	é a **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 68 – 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ sob nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010.

Instituições Financeiras Autorizadas	são as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo pelo **FUNDO.**
Instrução CVM 400/03	é a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472/08	é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 476/09	é a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM 555/14	é a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	é a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Limite de Concentração	significa o limite de concentração conforme disposto no artigo 4.3 deste Regulamento.
Outros Ativos	significam as (i) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e (ii) cotas de outros FII, nos limites descritos no artigo 4.2.1. deste Regulamento.
Política de Investimentos	são as práticas de investimento dos recursos do **FUNDO** observadas pela Administradora e pela Gestora, aplicadas aos Ativos, conforme descritas no Capítulo Quatro do presente Regulamento.
Regulamento	significa este regulamento do **FUNDO**.
Reserva de Contingência	tem o significado atribuído no artigo 10.1.5 deste Regulamento.
Taxa de Administração	tem o significado atribuído no artigo 14.1 deste Regulamento.

Taxa de Performance	tem o significado atribuído no artigo 14.2 deste Regulamento.
Taxa DI	Significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extragrupo*, na forma percentual ao ano, base 252 Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).

CAPÍTULO DOIS - DO FUNDO

2.1. O **RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. O **FUNDO** é destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

2.3. O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006. O nome do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** indicado abaixo:https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario

2.4. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario

2.5 - O Fundo é classificado de acordo com as normas da ANBIMA como "*FII TVM Gestão Ativa", segmento "Títulos e Valores Mobiliários",* nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de FII nº 10, de 23 de maio de 2019.

CAPÍTULO TRÊS - DO OBJETO DO FUNDO

3.1. O objetivo do **FUNDO** é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: **(a)** Ativos-Alvo, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos abaixo; **(b)** Outros Ativos, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo; e **(c)** Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

3.2. As aplicações realizadas pelo **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, da instituição prestadora de serviços de custódia, do coordenador líder da oferta de Cotas (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO QUATRO - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **GESTORA**, de acordo com a Política de Investimentos descrita neste Capítulo Quatro, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo, Outros Ativos e Ativos de Liquidez.

4.2. Observado o disposto no artigo 4.3 abaixo, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, ou conforme o artigo 4.2.1 abaixo, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez ("**Ativos de Liquidez**"):

(i) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;

(ii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;

(iii) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída conforme escalas internas da Standard&Poors, Fitch ou Moody's;

(iv) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução

CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;

(v) títulos de emissão do BACEN;

(vi) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB) e letras financeiras (LF);

(vii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e

(viii) títulos públicos emitidos pelo Tesouro Nacional.

4.2.1 Observado o disposto no item 4.3 abaixo, o **FUNDO** poderá ter, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) de seu patrimônio líquido investido em Outros Ativos.

4.3. O **FUNDO** deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar ao menos um dos seguintes critérios de elegibilidade, observado o disposto no item 4.3.3 abaixo ("**Critérios de Elegibilidade**"):

(i) os Ativos-Alvo, ou, alternativamente, os devedores dos direitos creditórios que lastreiam os Ativos-Alvo, ou, ainda, um ou mais dos garantidores ou coobrigados dos Ativos-Alvo ou dos direitos creditórios que lastreiam os Ativos-Alvo, deverão possuir, na data de aquisição ou subscrição pelo **FUNDO**, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A" ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, observada denominação específica de suas respectivas escalas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody's, ou qualquer de suas representantes no país; e/ou

(ii) os Ativos-Alvo, e/ou os direitos creditórios que lastreiam os Ativos-Alvo, deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição pelo FUNDO, tenha valor correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo-Alvo.

4.3.1. O cumprimento do limite de concentração e dos Critérios de Elegibilidade estabelecidos no artigo 4.3 acima serão verificados pela **GESTORA** e fiscalizados pela **ADMINISTRADORA** na data de aquisição ou subscrição de cada Ativo-Alvo pelo **FUNDO**, sendo que, no caso de eventual Desenquadramento Passivo do limite de concentração, o disposto no artigo 4.8.4 abaixo será aplicável.

4.3.2. A garantia real mencionada no item (ii) do artigo 4.3 acima poderá recair sobre bens móveis ou imóveis, recebíveis e/ou direitos e ativos de qualquer natureza, a critério exclusivo da **GESTORA**, sendo certo que, para fins de cumprimento do item em questão (a) os recebíveis serão considerados por seu valor nominal, ou saldo do valor nominal, acrescido de eventuais juros ou outras remunerações incidentes até a data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo **FUNDO**, e (b) os demais bens, direitos e ativos, incluindo bens imóveis, serão considerados por seu valor de liquidação forçada, apurado conforme laudo de avaliação especialmente contratado para tal fim.

4.3.3. Adicionalmente, para fins de cumprimento do percentual de concentração previsto no item 4.3 acima, o **FUNDO** poderá adquirir Ativos-Alvo que não atendam nenhum dos Critérios de Elegibilidade, até o limite de 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

4.4. Sem prejuízo do disposto no artigo 4.3 acima, o **FUNDO** deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555/14. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos-Alvo adquiridos ou subscritos pelo **FUNDO**, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472/08. Os fundos de investimento imobiliário que invistam preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

4.5. Os resgates de recursos de investimentos em Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: **(a)** pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; **(b)** pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que componham a carteira do **FUNDO**; **(c)** investimentos em novos Ativos; **(d)** pagamento de rendimentos aos Cotistas; e **(e)** reinvestimento em outros Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa.

4.5.1. O objetivo do **FUNDO** e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

4.6. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

(ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, para quaisquer terceiros; e

(iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

4.7. É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**:

(i) aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos-Alvo, Outros Ativos e os Ativos de Liquidez;

(ii) manter posições em mercados derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do **FUNDO**;

(iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários;

(iv) realizar operações classificadas como "*day trade*"; e

(v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08.

4.8. Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira do **FUNDO** imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, direitos reais em geral sobre tais imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, nas hipóteses de: **(i)** execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do **FUNDO**; e/ou **(ii)** renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do **FUNDO**.

4.8.1. Conforme previsto no artigo 4.8 acima, a carteira do **FUNDO** poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo **FUNDO**, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472/08, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo **FUNDO**. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

4.8.2. A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela **GESTORA**, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do **FUNDO**.

4.8.3. Na hipótese de o **FUNDO** passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos no artigo 4.8 acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do **FUNDO** poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo do **FUNDO**. Nessas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555/14, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do **FUNDO**, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555/14.

4.8.4. A **ADMINISTRADORA** deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo , a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no **FUNDO** no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472/08.

4.9. A **GESTORA** terá 6 (seis) meses a partir **(i)** da data da primeira integralização das Cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**; e **(ii)** da data de cada emissão de novas Cotas, para enquadrar a carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos disposta no presente Capítulo, observado que os Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo previstos no artigo 4.3 acima deverão ser verificados desde o início do processo de constituição da carteira do **FUNDO**.

4.9.1. Caso, após o período de 6 (seis) meses descrito no artigo 4.9 acima, a **GESTORA** não tenha realizado o enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos descrita neste Capítulo Quatro, a **GESTORA** deverá comunicar tal fato à **ADMINISTRADORA,** para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos.

CAPÍTULO CINCO - DAS COTAS

5.1. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do **FUNDO**, e terão todas a forma nominativa e escritural, sendo de uma única classe.

5.1.1. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do **FUNDO**.

5.1.2. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

5.1.3. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

5.1.4. Independentemente da data de integralização, as Cotas integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos e amortizações, caso aplicável.

5.1.5. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

5.1.6. Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário em bolsa ou em balcão organizado da B3.

5.1.7. O titular de Cotas:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

(iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

5.1.8. Ao término da subscrição e integralização das Cotas da Primeira Emissão, o patrimônio líquido do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das Cotas pelos Cotistas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

5.1.9. Nos termos do Artigo 1.368-D, inciso I, do Código Civil, a responsabilidade dos cotistas do Fundo é limitada ao valor de suas cotas, observado o que dispuser a regulamentação da CVM a respeito.

CAPÍTULO SEIS - DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1. A primeira emissão de Cotas será realizada mediante prévio registro na CVM, nos termos da Instrução CVM 400/03, sob regime de melhores esforços de colocação, e serão emitidas até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, com valor unitário de emissão de R$100,00 (cem reais) cada uma, perfazendo o montante total de até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais),

em classe e série única ('**Cotas da Primeira Emissão**"), sem considerar as Cotas Adicionais, abaixo definidas ("**Primeira Emissão de Cotas**").

6.1.1. As Cotas da Primeira Emissão, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão inteiramente integralizadas no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

6.1.2. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 14 da Instrução CVM 400/03, a quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento) ("**Cotas Adicionais**"), nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, em comum acordo com o(s) distribuidor(es), que poderão ser emitidas pelo **FUNDO** nos termos dos documentos da oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

6.1.3. Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas da Primeira Emissão, no montante de R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("**Montante Mínimo**"). Caso seja atingido o Montante Mínimo e encerrada a Oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas deverão ser canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO SETE - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS

7.1. As ofertas públicas de Cotas se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou em ato da **ADMINISTRADORA**, caso realizada dentro do limite das Emissões Autorizadas, conforme aplicável.

7.1.1. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, observada a possibilidade de dispensa da apresentação do boletim de subscrição pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários no âmbito de ofertas públicas realizadas nos termos da Instrução CVM 400/03, conforme Deliberação CVM nº 860, de 22 de julho de 2020.

7.1.2. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas.

7.1.3. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

7.1.4. Durante a fase de distribuição da oferta pública das Cotas, estarão disponíveis ao investidor exemplares deste Regulamento e do prospecto da oferta das Cotas, devendo o subscritor declarar estar ciente:

(i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objetivo do FUNDO e à Política de Investimentos, e

(ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

7.1.5. O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

7.1.6. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, caso disponíveis, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão, e as demais conforme a política de distribuição de resultados descrita no Capítulo Dez abaixo.

7.2. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

(i) se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos do Art. 2º da Lei nº 9.779/99; e

(ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

7.2.1. A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos (i) e (ii) do artigo 7.2 acima, e/ou decorrentes de alteração

na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

CAPÍTULO OITO - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1. Após o encerramento da distribuição das Cotas da Primeira Emissão, na medida em que a **GESTORA** identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, seja para a captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do **FUNDO**, para a aquisição e/ou subscrição de Ativos-Alvo ou Outros Ativos, a **ADMINISTRADORA** poderá, mediante recomendação da **GESTORA**, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472/08, aprovar novas emissões de Cotas e a sua colocação mediante (i) oferta pública registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400/03; ou (ii) oferta pública com esforços restritos de colocação, dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476/09, até o montante total adicional de, no máximo, R$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação da **GESTORA**, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, que não se confundirão com as Cotas emitidas na Primeira Emissão de Cotas ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, sem prejuízo do disposto no artigo 8.1.1 abaixo. A **ADMINISTRADORA** poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e correspondente valor total de Emissão Autorizada, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante.

8.1.1. Na hipótese de qualquer Emissão Autorizada, nas futuras emissões de Cotas, será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte que deverá ser estabelecida no ato de aprovação da nova emissão, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas no âmbito da Emissão Autorizada, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observada a possibilidade de cessão de seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros. Não obstante o disposto neste item, para o exercício do direito de preferência, bem como para a cessão do direito de preferência, deverão ainda ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

8.1.2. Para os fins do disposto neste artigo 8.1, "termos e condições" significa a possibilidade ou não de haver subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, bem como o ambiente de negociação das Cotas.

8.1.3. Na hipótese de uma Emissão Autorizada, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Emissão Autorizada será fixado, preferencialmente, tendo como referência, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do

FUNDO e o número de Cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas em período a ser fixado quando da aprovação da Emissão Autorizada, ou, ainda, (iv) a média aritmética do preço de fechamento das Cotas nos 30 (trinta) pregões anteriores ao quinto dia útil imediatamente antecedente à data de protocolo do pedido de registro da oferta na CVM, caso se trate de uma oferta pública nos termos da Instrução CVM nº400, ou à data de envio do comunicado de início da oferta à CVM, caso se trate de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476.

8.1.4. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, seja no todo ou em parte. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos deste Regulamento.

8.2. No caso de emissão adicional além dos limites previstos para uma Emissão Autorizada, por proposta da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) o valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, ou ainda, (iv) a média aritmética do preço de fechamento das Cotas nos 30 (trinta) pregões anteriores ao quinto dia útil imediatamente antecedente à data de protocolo do pedido de registro da oferta na CVM, caso se trate de uma oferta pública nos termos da Instrução CVM 400/03, ou à data de envio do comunicado de início da oferta à CVM, caso se trate de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09;

(ii) aos cotistas que sejam detentores de cotas do **FUNDO** em determinada data base, a qual deverá ser prevista no ato de aprovação da nova emissão de cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;

(iii) na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

(iv) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

(v) de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

(vi) salvo se houver aprovação de distribuição parcial pela Assembleia Geral, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados na oferta serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período.

(vii) nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); e (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação.

(viii) verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (i) do inciso X deste artigo reverterá ao **FUNDO** e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência.

(ix) se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada, a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO,** de que trata o item (ii) do inciso X deste artigo, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;

(x) para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (i) cederão ao **FUNDO**, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no inciso VIII acima; e (ii) empenharão em favor do **FUNDO** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas;

(xi) se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado dia útil: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; ou (ii) aqueles sem expediente na B3; e

(xii) é admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400").

(xiii) a integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

CAPÍTULO NOVE - DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

9.1. - Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas; não obstante, a cada nova emissão de Cotas, o **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em Ato do Administrador ou Assembleia Geral, conforme o caso, ou caso tais despesas e custos sejam exclusiva e integralmente pagas com recursos da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA** por pura discricionariedade destes.

CAPÍTULO DEZ - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o artigo 17.1.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

10.1.1. O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos Cotistas, a critério da **ADMINISTRADORA**, mensalmente, sempre no 15º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que

eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago até o 15º dia útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo ainda referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA,** com base em recomendação apresentada pela **GESTORA** para reinvestimento, observada a Política de Investimentos do **FUNDO**, ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) poderá ser, a critério da **GESTORA** e da **ADMINISTRADORA**, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos-Alvo e Outros Ativos.

10.1.2. O percentual mínimo a que se refere o artigo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

10.1.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 10.1.1 acima os titulares de Cotas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês , de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

10.1.4. Entende-se por resultado do **FUNDO** o produto decorrente do recebimento: **(i)** de rendimentos dos Ativos-Alvo e Outros Ativos; e **(ii)** de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos adquiridos, a Reserva de Contingência, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

10.1.5. Para suprir inadimplências, deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

10.1.6. O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

10.1.7. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

10.1.8. Os pagamentos de distribuição de rendimentos do **FUNDO** aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

CAPÍTULO ONZE - DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E DA GESTÃO DA CARTEIRA

11.1. A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as competências da **GESTORA** dispostas neste Regulamento, as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

11.1.1. A **ADMINISTRADORA** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

11.1.2. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

11.1.3. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do **FUNDO**.

11.1.4. Sem prejuízo do disposto no artigo 11.1.3 acima, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos-Alvo, Outros Ativos e Ativos de Liquidez serão realizados, praticados e/ou exercidos pela **GESTORA.**

11.1.5. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos/recebidos pelo **FUNDO**, nos termos do artigo 4.8 deste Regulamento, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

11.2. Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

(i) instituição responsável pela distribuição de Cotas;

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e

(iii) formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

11.2.1. É vedado à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, exceto na hipótese de obtenção de prévia e específica aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

11.2.2. O **FUNDO** não possui, na data da emissão das Cotas da Primeira Emissão, prestador de serviços de formação de mercado. Não obstante o acima exposto, na forma do artigo 11.2, inciso (iii) acima, o **FUNDO** poderá contratar prestador de serviços de formação de mercado caso a **GESTORA** e a **ADMINISTRADORA** entendam que tal contratação é necessária.

11.2.3. O serviço mencionado no artigo 11.2, inciso (i) acima poderá ser prestado pela própria **ADMINISTRADORA**, desde que seja devidamente habilitada para tanto e os custos de distribuição sejam arcados pelos investidores que venham a subscrever as novas Cotas do **FUNDO**.

11.3. A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

(i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

(iii) escrituração de Cotas;

(iv) custódia de ativos financeiros; e

(v) auditoria independente.

11.4. A **ADMINISTRADORA** contratou a **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA**., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 68 – 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, , inscrita no CNPJ sob nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010, para realizar a gestão dos Ativos, delegando à **GESTORA** amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive adquirir e alienar Ativos. O **FUNDO**, por meio da **ADMINISTRADORA** e deste Regulamento, constituiu a **GESTORA** como sua representante legal perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

11.4.1. A **GESTORA** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, a **ADMINISTRADORA** outorgará, desde que requisitada pela **GESTORA**, poderes à **GESTORA** para o exercício do direito de voto do **FUNDO** em assembleias gerais dos emissores dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, de acordo com os requisitos mínimos da ANBIMA.

A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES DIREITO DE VOTO.

CAPÍTULO DOZE - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

12.1. Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA**:

(i) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar, caso aplicável, nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; **(b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de

Cotistas; **(c)** a documentação relativa, caso aplicável, aos imóveis e às operações do **FUNDO**; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; **(e)** o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas ou das empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472/08;

(iii) observadas as competências da **GESTORA**, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

(v) custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

(vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os Ativos adquiridos com recursos do **FUNDO**, conforme aplicável;

(vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter disponível à CVM, caso solicitado, a documentação referida no inciso (iii) acima até o término do procedimento.

(viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

(x) observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xi) deliberar sobre as Emissões Autorizadas, nos termos do artigo 8.1 deste Regulamento;

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros; e

(xiii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a Política de Investimento, as recomendações da **GESTORA** e observando o disposto nos itens 4.8 acima e 13.3 abaixo.

12.1.1. O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de Ativos da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto.

12.1.2. Não obstante o acima definido e observado o disposto no artigo 11.4.1 acima, a **GESTORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimento, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto do **FUNDO**.

12.1.3. A **ADMINISTRADORA** deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas.

12.1.3.1. São exemplos de violação do dever de lealdade da **ADMINISTRADORA**, as seguintes hipóteses:

(i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o **FUNDO**, as oportunidades de negócio do **FUNDO**;

(ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do **FUNDO** ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do **FUNDO**;

(iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao **FUNDO**, ou que este tencione adquirir; e

(iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

12.2. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviço do **FUNDO** estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, caberá à **GESTORA**:

(i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do **FUNDO** e ao cumprimento de sua Política de Investimento;

(ii) identificar, analisar, selecionar e aprovar os Ativos-Alvo e Outros Ativos que comporão a carteira do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

(iii) gerir individualmente a carteira dos Ativos, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento prevista neste Regulamento;

(iv) adquirir, alienar, permutar e transferir, sob qualquer forma legítima, os Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;

(v) monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

(vi) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, podendo, inclusive, quando outorgado pela **ADMINISTRADORA** instrumento específico para tal fim, assinar em nome do **FUNDO** instrumentos de compra e venda bem como quaisquer outros instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimentos, observado o disposto no artigo 12.2.1 abaixo;

(vii) deliberar sobre a amortização de Cotas e distribuição de rendimentos nos termos deste Regulamento;

(viii) participar e votar em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos do **FUNDO**, de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo teor pode ser encontrado no seguinte endereço: https://rizacapital.com/wp-content/uploads/2019/11/Riza-Asset-Pol%C3%ADtica-de-Voto.pdf;

(ix) enviar à **ADMINISTRADORA** proposta para novas emissões de Cotas;

(x) na hipótese de emissão adicional de Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas, recomendar à Assembleia Geral de Cotistas o preço de emissão das Cotas, desde que tal emissão adicional tenha sido previamente autorizada por meio de Assembleia Geral de Cotistas, na forma do artigo 8.2 acima;

(xi) acompanhar e tomar providências para a execução das eventuais garantias reais imobiliárias dos Ativos;

(xii) negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Ativos;

(xiii) deliberar sobre a constituição de eventual Reserva de Contingências;

(xiv) recomendar à **ADMINISTRADORA** a proposição de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos documentos relacionados aos Ativos, bem como para a defesa dos interesses do **FUNDO**;

(xv) conforme o caso, analisar os laudos de avaliação das garantias reais imobiliárias que garantem os Ativos-Alvo; e

(xvi) participar de todas as Assembleias Gerais de Cotistas, sejam elas ordinárias ou extraordinárias.

12.2.1. A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos do **FUNDO** estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, por meio da **ADMINISTRADORA** e por intermédio deste Regulamento, constituiu a **GESTORA** como sua representante legal perante terceiros, exclusivamente para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

12.3. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

12.4. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** e os representantes de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

(ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

(iii) a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472/08, exceto o de primeira distribuição de Cotas; e

(v) a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472/08.

12.4.1.1. Consideram-se pessoas ligadas para os fins do artigo 12.4.1 acima:

(i) a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

12.4.2. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou ao consultor especializado.

12.5. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** serão responsáveis por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO**, desde que comprovadamente decorrentes de: **(i)** atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e **(ii)** atos de qualquer natureza que configurem violação de lei, da Instrução CVM 472/08, deste Regulamento ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.6. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou possam, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por elas assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO TREZE - DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

13.1. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, direta ou indiretamente, no exercício de suas atividades como administradora ou gestora do patrimônio do **FUNDO**, conforme o caso, e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

(iii) contrair ou efetuar empréstimo;

(iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

(v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;

(vii) vender à prestação Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, conforme previsto nos respectivos compromissos de investimento celebrados pelos Cotistas;

(viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

(ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no parágrafo terceiro do artigo 35 da Instrução CVM 472/08, entre o **FUNDO** e o representante dos Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor

(x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do **FUNDO**; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

13.1.1. O **FUNDO** poderá emprestar seus Ativos, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

13.1.2. As disposições previstas no inciso (ix) acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

13.2. É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

(i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e

(ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante operações de compra ou venda de Cotas.

13.3. Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** na forma permitida no artigo 4.8 deste Regulamento serão adquiridos/recebidos pela **ADMINISTRADORA** em caráter fiduciário, por conta e benefício do **FUNDO** e dos Cotistas, cabendo-lhe, observadas as recomendações da **GESTORA**, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio líquido do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472/08, com o fim exclusivo de realizar o objetivo da Política de Investimentos do **FUNDO**, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do **FUNDO**.

13.3.1. No instrumento de aquisição de bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** na forma permitida no artigo 4.8 deste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do **FUNDO**.

13.3.2. Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**, mantidos sob a propriedade fiduciária da **ADMINISTRADORA**, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da **ADMINISTRADORA**.

13.3.3. Os Cotistas não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do **FUNDO** ou sobre quaisquer Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

13.3.4. Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do **FUNDO**, ou a quaisquer Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

CAPÍTULO QUATORZE - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

14.1. A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") composta de: (a) valor equivalente a 1,20% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, sendo certo que esse valor já contempla os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** a ser pago a terceiros, nos termos do Contrato de Gestão; e (b) valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos de por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO,** ou (b.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO,** caso a Taxa de Administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, sujeito, contudo, a um mínimo de R$5,000.00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondentes aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do item 14.1.2 abaixo.

14.1.1. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

14.1.2. A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

14.2. Além da Taxa de Gestão, será devida pelo **FUNDO** ao **GESTOR** uma Taxa de Performance correspondente a 15% (quinze por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através da seguinte fórmula:

$$TP_n = [PLC_n - PLB_n] \times 15\%$$

Onde:

TP_n = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.
n = mês de competência
PLC_n = patrimônio líquido contábil do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos a distribuir apurados do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a disribuir do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo índice de correção):

$$PLC_n = (\text{PL contábil} + \text{rendimentos a distribuir})$$

PLB_n = Patrimônio Líquido Benchmark do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLB_n = PLB_n x\ (1 + \text{benchmark})^{x/252}$$

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

14.2.1 As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

14.2.2. Para a primeira e novas emissões de cotas, PLB_n será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLB_n será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

14.2.3. Para os fins do cálculo de atualização do PLB_n e rendimentos a distribuir: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada destinação de resultado/amortização será considerada destinada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi destinada, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento a distribuir ex performance.

14.2.4. Caso ocorram novas emissões de cotas: (a) o PLB_n deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; (b) Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLB_n deverá ser deduzido do valor amortizado; (c) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches

correspondentes a cada emissão de cotas e a taxa de performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; (d) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os PLB_n de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

14.2.5. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de cotas. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

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

14.2.7. O **GESTOR** poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no *caput*, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

14.3. No caso de destituição e/ou renúncia da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO QUINZE - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

15.1. A **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** serão substituídas, nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

15.1.1. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da **ADMINISTRADORA** pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

(i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

(ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e a lavratura da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

15.1.2. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da **GESTORA** pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**.

15.1.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o artigo 15.1.1, inciso (i), no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

15.1.4. No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

15.1.5. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no artigo 15.1.1, inciso (ii) acima, caso aplicável.

15.1.6. Aplica-se o disposto no artigo 15.1.1, inciso (ii) acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do **FUNDO**.

15.1.7. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

15.1.8. Nas hipóteses referidas no artigo 15.1.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso aplicável.

15.1.9. A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

15.2. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

15.3. Caso a **GESTORA** renuncie às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas não eleja sua respectiva substituta em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, a **ADMINISTRADORA** assumirá a gestão do patrimônio do **FUNDO** após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade da Administradora renunciar à administração do **FUNDO**. Durante o período referido acima, a **GESTORA** deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do **FUNDO**, cooperando na transição de sua posição.

CAPÍTULO DEZESSEIS - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

16.1. A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472/08.

16.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e para realização dos procedimentos de consulta formal, desde que observadas as formalidades previstas nos Arts. 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472/08.

16.2.1. O envio de informações por meio eletrônico prevista no artigo 16.2 acima dependerá de autorização expressa dos Cotistas.

16.3. A **ADMINISTRADORA** deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

16.4. A **ADMINISTRADORA** deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

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

16.6. Nos termos do artigo 15, inciso XXII da Instrução CVM 472/08, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, às seguintes hipóteses: **(i)** na hipótese de o investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e **(ii)** caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

16.7. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

CAPÍTULO DEZESSETE - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

17.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do **FUNDO**:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO** e deliberar, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do **FUNDO,** sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

(ii) alteração do regulamento, ressalvado pelo disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472/08;

(iii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de sua substituta;

(iv) emissão de novas Cotas, exceto com relação às Emissões Autorizadas;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

(vi) dissolução e liquidação do **FUNDO**, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento;

(vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável;

(ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

(x) alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, parágrafo segundo, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472/08;

(xii) alteração da Taxa de Administração;

(xiii) destituição ou substituição da **GESTORA**;

(xiv) alteração da Taxa de Performance da **GESTORA**; e

(xv) deliberação sobre a amortização extraordinária de Cotas, conforme previsto no artigo 4.9.1 acima.

17.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) do artigo 17.1 acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

17.1.2. A Assembleia Geral de Cotistas referida no artigo 17.1.1 acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

17.1.3. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no artigo 17.1.2 acima.

17.1.4. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

17.2. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

(i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e

(ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

17.2.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

17.2.2. A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

17.3. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

(i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) a convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

(iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

17.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

17.3.2. A **ADMINISTRADORA** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação.

17.3.3. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o(s) representante(s) de

Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, que passará a ser Assembleia Geral de Cotistas ordinária e extraordinária.

17.3.4. O pedido de que trata o artigo 17.3.3. acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo segundo do artigo 19-A da Instrução CVM 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

17.3.5. Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas e dos percentuais previstos no artigo 17.2.1, no artigo 17.3.3 e no artigo 17.8.2 deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

17.4. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

17.5. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

17.5.1. As deliberações relativas às matérias dos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do artigo 17.1 acima dependem da aprovação por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas, desde que tais Cotistas presentes em tal assembleia representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de todas as Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** no mínimo metade de todas as Cotas emitidas pelo **FUNDO,** caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

17.5.2. Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado indicado no artigo 17.5.1 acima.

17.6. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

17.7. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

17.8. A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

17.8.1. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: **(a)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(b)** facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e **(c)** ser dirigido a todos os Cotistas.

17.8.2. É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472/08 aos demais Cotistas, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: **(a)** reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e **(b)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

17.8.3. A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

17.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

17.9. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias observando, ainda, as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472/08.

17.9.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

17.9.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

(i) a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**;

(ii) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;

(iii) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

17.9.3. A verificação da vedação do inciso (vi) do artigo 17.9.2 acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

17.9.4. Não se aplica a vedação prevista no artigo 17.9.2 acima quando:

(i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do artigo 17.9.2;

(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 com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO DEZOITO - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

18.1. O **FUNDO** poderá ter até 2 (dois) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do artigo 18.1.3 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

(i) ser Cotista do **FUNDO**;

(ii) não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) caso aplicável, não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objetivo do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador ou gestor de outros FII;

(v) não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

18.1.1. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

18.1.2. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

18.1.3. Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

18.1.4. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

18.1.5. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 17.3.4 deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472/08; e

(ii) nome, idade, profissão, Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF/ME) ou CNPJ/ME, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

18.2. Compete ao representante dos Cotistas:

(i) fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

(iii) denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

(v) examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

(viii) fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

18.2.1. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do artigo 18.2 acima.

18.2.2. Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

18.2.3. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do artigo 18.2 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472/08.

18.3. Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

18.3.1. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

18.4. Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472/08.

18.5. Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO DEZENOVE - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

19.2. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

19.2.1. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

19.2.2. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas emitidas.

19.3. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO VINTE – DOS ENCARGOS DO FUNDO

20.1. Constituem encargos do **FUNDO**:

(i) Taxa de Administração e a Taxa de Performance;

(ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM
472/08;

(iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

(vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos que componham seu patrimônio;

(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472/08;

(ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

(xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

(xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, conforme aplicável;

(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja Cotista, se for o caso;

(xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472/08.

20.2. Quaisquer despesas não previstas no presente Regulamento como encargos do **FUNDO** correrão por conta da **ADMINISTRADORA**.

20.2.1. O pagamento das despesas de que trata o artigo 20.1 poderá ser efetuado diretamente pelo **FUNDO** à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da Taxa de Administração cobrada pela **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo do disposto no parágrafo terceiro do artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO VINTE E UM - DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

21.1. No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

21.1.1. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão ao disposto na Instrução CVM 472/08 e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM 555/14.

21.1.2. Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

21.1.3. Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** estarão desobrigadas em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste artigo, serão observados, ainda, os seguintes procedimentos:

(i) a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os Cotistas elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os Cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, conforme previstas no Código Civil;

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização de Cotas subscritas; e

(iii) a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do artigo 334 do Código Civil.

21.2. Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

21.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

21.3. Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

(i) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(ii) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

(iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

(iv) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 21.2, acompanhada do relatório do auditor independente.

21.4. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da **GESTORA**.

21.5. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a

consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

21.6. Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPÍTULO VINTE E DOIS - DO FORO

22.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO III

ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1º RTD-RJ Protocolo1942998 Selo EDSM32839-GEF. RJ,31/05/2021
Nº de controle: ee67b79fdc9d81efc7246b1a215b4902

btg pactual

RIZA

RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME nº 36.642.219/0001-31

ATO DO ADMINISTRADOR

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Administrador"), resolve, conforme recomendação da **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.285, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 ("Gestora") e nos termos do Capítulos Oitavo e do Capítulo Onze do regulamento do **RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.642.219/0001-31 ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 28", celebrado em 28 de fevereiro de 2020, conforme alterado, em 04 de novembro de 2020, pelo "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário – FII", por meio do qual foi aprovado pela Administradora o atual regulamento do fundo ("Regulamento"):

1 – Aprovar a realização da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("Segunda Emissão"), no montante de inicialmente R$ 350.000.034,43 (trezentos e cinquenta milhões e trinta e quatro reais e quarenta e três centavos), correspondente a 3.596.753 (três milhões, quinhentas e noventa e seis mil e setecentas e cinquenta e três) cotas, em classe e série únicas, da Segunda Emissão ("Novas Cotas"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Anexo I abaixo) e as Cotas Adicionais (conforme definido no Anexo I abaixo), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). As demais características da Oferta e da Segunda Emissão são ora aprovadas nos termos do suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

2 – Aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços

Internal Use Only

1º RTD-RJ Protocolo1942998 Selo EDSM32839-GEF. RJ,31/05/2021
Nº de controle: ee67b79fdc9d81efc7246b1a215b4902

btg pactual

RIZA

de colocação, bem como a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas.

São Paulo, 28 de maio de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2021.05.28 18:00:47 -03'00'	REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2021.05.28 18:00:58 -03'00'
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Internal Use Only

1º RTD-RJ Protocolo1942998 Selo EDSM32839-GEF. RJ,31/05/2021
Nº de controle: ee67b79fdc9d81efc7246b1a215b4902

btg pactual

RIZA

ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

SUPLEMENTO DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se neste "Suplemento das Cotas da Segunda Emissão" ("Suplemento") os mesmos termos e definições estabelecidos neste ato do administrador, no Regulamento e nos documentos da Segunda Emissão do Fundo.

Número da Emissão: A presente emissão representa a 2ª (emissão) emissão de cotas do Fundo;

Montante da Segunda Emissão: Inicialmente, R$350.000.034,43 (trezentos e cinquenta milhões e trinta e quatro reais e quarenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) e as Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), ("Montante Inicial da Oferta"), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do preço de emissão previamente à divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, equivalente a até 20% (vinte por cento) das Novas Cotas inicialmente ofertadas, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo);

Quantidade de Cotas: Inicialmente, até 3.596.753 (três milhões, quinhentas e noventa e seis mil e setecentas e cinquenta e três) cotas, em classe e série únicas, da Segunda Emissão do Fundo ("Novas Cotas"), observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) e sem prejuízo da possibilidade de emissão das Cotas Adicionais (conforme definido abaixo);

Cotas Adicionais: Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$69.999.948,50 (sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e quarenta e oito reais e cinquenta centavos) ("Cotas Adicionais"), correspondente a 719.350 (setecentos e dezenove mil e trezentas e cinquenta mil) Cotas Adicionais, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme definido abaixo) previamente à divulgação do Anúncio de Início, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais poderá ocorrer até a data de liquidação das Novas Cotas. Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

Público Alvo: A Oferta é destinada aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3,

Internal Use Only

1º RTD-RJ Protocolo1942998 Selo EDSM32839-GEF. RJ,31/05/2021
Nº de controle: ee67b79fdc9d81efc7246b1a215b4902

seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em valor igual ou superior a R$1.000.054,87 (um milhão, cinquenta e quatro reais e oitenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, que equivale à quantidade mínima de 10.277 (dez mil e duzentas e setenta e sete) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais") e aos Investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o período de subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R$1.000.54,87 (um milhão e cinquenta e quatro reais e oitenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, que equivale à quantidade máxima de 10.276 (dez mil e duzentas e setenta e seis) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores Não Institucionais", e em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), respeitadas eventuais vedações ao investimento, pelos Investidores em fundos de investimento imobiliários, previstas na regulamentação em vigor aplicável. Será permitida a participação de investidores que sejam considerados pessoas vinculadas, os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Gestora, do BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários, do BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração de Cotas ("Escriturador"), do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("Pessoas Vinculadas").

Preço de Emissão das Novas Cotas: R$97,31 (noventa e sete reais e trinta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que será atualizado conforme um dos critérios previstos no

Internal Use Only

1º RTD-RJ Protocolo1942998 Selo EDSM32839-GEF. RJ,31/05/2021
Nº de controle: ee67b79fdc9d81efc7246b1a215b4902

artigo 8.1.3 do Regulamento, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou de acréscimos ("Preço de Emissão");

Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 3,64% (três inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R$3,54 (três reais e cinquenta e quatro centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo), sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) serão de responsabilidade do Fundo;

Investimento Mínimo: O investimento mínimo por investidor é de 103 (cento e três) Novas Cotas, totalizando a importância de R$10.022,93 (dez mil e vinte e dois reais e noventa e três centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), e R$10.387,55 (dez mil e trezentos e oitenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos) (considerando a Taxa de Distribuição Primária) por Investidor, observado que os valores exatos serão calculados e atualizados a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, salvo se (i) ao final do período de subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos pedidos de subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à parcela da Oferta destinada preferencialmente aos Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Novas Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, os quais deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de pedido de subscrição, durante o período de subscrição ("Oferta Não Institucional"), ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (iii) ocorrendo a distribuição parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que (a) pretende condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, e (b) pretende receber uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

Montante Mínimo da Oferta: A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$30.000.089,14 (trinta milhões e oitenta e nove reais e catorze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 308.294 (trezentas e oito mil e duzentas e noventa e quatro) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de subscrição deverão ser canceladas pelo Administrador. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento;

1º RTD-RJ Protocolo1942998 Selo EDSM32839-GEF. RJ,31/05/2021
Nº de controle: ee67b79fdc9d81efc7246b1a215b4902

Distribuição Parcial: Será admitida a Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo) não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Novas Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Taxa de ingresso e saída: Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta.

Regime de Distribuição das Novas Cotas: A Oferta será realizada pelo Coordenador Líder e demais instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas ("Participantes Especiais da Oferta", e em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

Registro da emissão: A Oferta será objeto de pedido de registro automático perante a CVM, conforme previsto no artigo 10, § 2º da Instrução CVM 472/08.

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo.

Número de Séries: Série única.

Forma de Distribuição: Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas. As Novas Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

Forma de Subscrição e Integralização: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do período de subscrição. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação das Novas Cotas, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Tipo de Distribuição: Primária.

Direito de Preferência: Será assegurado aos cotistas do Fundo, cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas

Internal Use Only

1º RTD-RJ Protocolo1942998 Selo EDSM32839-GEF. RJ,31/05/2021
Nº de controle: ee67b79fdc9d81efc7246b1a215b4902

objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 1,19822509256 ("Direito de Preferência"). Os cotistas do Fundo poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador ou entrar previamente em contato com o Escriturador para a realização do cadastro; e (ii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no prospecto da Oferta ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais cotistas a obrigação representada pela aplicação mínima inicial; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

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

1º RTD-RJ Protocolo1942998 Selo EDSM32839-GEF. RJ,31/05/2021
Nº de controle: ee67b79fdc9d81efc7246b1a215b4902

btg pactual

RIZA

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas: As Cotas do Fundo (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não serão resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Prazo da Oferta: Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

Coordenador Líder: A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04; e

Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

* * *

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: ee67b79fdc9d81efc7246b1a215b4902

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1942998

CUSTAS:
Emolumentos: R$ 157,54
Distribuidor: R$ 22,72
Lei 3217/99: R$ 35,34
Lei 4.664/05: R$ 8,83
Lei 111/06: R$ 8,83
Lei 6281/12: R$ 7,06
ISSQN: R$ 9,48
Total: R$ 249,80

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDSM32839-GEF
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Dou fé, Rio de Janeiro 31/05/2021
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725

Características do documento original

Arquivo:	36642219000131_SOCIET_28.05.2021_28.05.2021_ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS - NOVA OFERTA.pdf
Páginas:	8
Nomes:	1
Descrição:	Ata de Assembléia de Fundo (AGQ)

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=10967573000142, OU=Videoconferencia, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 08/02/2021 à 08/02/2022
Data/Hora computador local: 28/05/2021 14:00:47
Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142, OU=Videoconferencia, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 08/02/2021 à 08/02/2022
Data/Hora computador local: 28/05/2021 14:00:58
Carimbo do tempo: Não

RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME nº 36.642.219/0001-31

FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNIPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Administrador"), na qualidade de administrador, e a **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.285, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 ("Gestora"), na qualidade de gestora do **RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.642.219/0001-31 ("Fundo"), comunicam aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que, nesta data, foi realizado ato do Administrador ("Ato do Administrador"), aprovando, nos termos do Capítulos Oitavo e do Capítulo Onze do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no montante de inicialmente R$ 350.000.034,43 (trezentos e cinquenta milhões e trinta e quatro reais e quarenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) e as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), correspondente a, inicialmente, 3.596.753 (três milhões, quinhentas e noventa e seis mil e setecentas e cinquenta e três) cotas ("Novas Cotas"), todas nominativas e escriturais, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). As principais características da Oferta estão descritas no Ato do Administrador.

Diante do exposto, o Administrador informa aos Cotistas e ao mercado em geral que, será assegurado aos cotistas do Fundo, cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 1,19822509256 ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia,

observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração de Cotas ("Escriturador"), observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador ou entrar previamente em contato com o Escriturador para a realização do cadastro; e (ii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no prospecto da Oferta ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais cotistas a obrigação representada pela aplicação mínima inicial; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), da CVM e/ou da B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido) para os Investidores da Oferta.

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

A Oferta consistirá na distribuição pública primária, das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 ("Instituições Participantes da Oferta"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas juntos aos investidores da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

A Oferta é destinada aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM 539"), que sejam fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em valor igual ou superior a R$1.000.054,87 (um milhão, cinquenta e quatro reais e oitenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido) previamente à divulgação do Anúncio de Início, que equivale à quantidade mínima de 10.277 (dez mil e duzentas e setenta e sete) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais") e aos Investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de subscrição durante o período de subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R$1.000.54,87 (um milhão e cinquenta e quatro reais e oitenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido) previamente à divulgação do Anúncio de Início, que equivale à quantidade máxima de 10.276 (dez mil e duzentas e setenta e seis) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (conforme abaixo definido) ("Investidores Não Institucionais", e em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), respeitadas eventuais vedações ao investimento,

pelos Investidores em fundos de investimento imobiliários, previstas na regulamentação em vigor aplicável. Será permitida a participação de investidores que sejam considerados pessoas vinculadas, os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Gestora, do BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários, do Escriturador, do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("Pessoas Vinculadas").

O montante da Oferta é de, incialmente, R$ 350.000.034,43 (trezentos e cinquenta milhões e trinta e quatro reais e quarenta e três centavos) ("Montante Inicial"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido) previamente à divulgação do Anúncio de Início, podendo o Montante Inicial ser (i) aumentado em virtude de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, equivalente a até 20% (vinte por cento) das Novas Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até 719.350 (setecentas e dezenove mil e trezentas e cinquenta) Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

O preço de emissão das Novas Cotas será de R$97,31 (noventa e sete reais e trinta e um centavos) por Cota da Segunda Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), que será fixado conforme um dos critérios previstos no artigo 8.1.3 do Regulamento, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou de acréscimos ("Preço de Emissão").

O Montante Inicial poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$69.999.948,50 (sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e quarenta e oito reais e cinquenta centavos), correspondente a até 719.350 (setecentas e dezenove mil e trezentas e cinquenta) cotas ("Cotas Adicionais"), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais poderá ocorrer até a data de liquidação das Novas Cotas. Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

Será devida pelos investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa em montante equivalente a 3,64% (três inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R$3,54 (três reais e cinquenta e quatro centavos) por Cota da Segunda Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

O investimento mínimo por Investidor é de 103 (cento e três) Novas Cotas, totalizando a importância de R$10.022,93 (dez mil e vinte e dois reais e noventa e três centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), e R$10.387,55 (dez mil e trezentos e oitenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos) (considerando a Taxa de Distribuição Primária) por Investidor ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que os valores exatos serão calculados e atualizados a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, salvo se (i) ao final do período de subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos pedidos de subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à parcela da Oferta destinada preferencialmente aos Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Novas Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, os quais deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de pedido de subscrição, durante o período de subscrição ("Oferta Não Institucional"), ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (iii) ocorrendo a Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), o Investidor indicar que (a) pretende condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição igual ou maior que o Montante Mínimo

da Oferta (conforme abaixo definido) e menor que o Montante Inicial, e (b) pretende receber uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que atingido o montante mínimo da Oferta correspondente a 308.294 (trezentas e oito mil e duzentas e noventa e quatro) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R$30.000.089,14 (trinta milhões e oitenta e nove reais e catorze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início ("Montante Mínimo"). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Novas Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ANEXO I AO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS COTISTAS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA A INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 9º-B DA INSTRUÇÃO CVM Nº 539, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2013, CONFORME ALTERADA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES QUALIFICADOS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO DA OFERTA, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE,

EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O Administrador e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 28 de maio de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
(Administrador do Fundo)

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.
(Gestora do Fundo)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representada em conformidade com seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas do **RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.642.219/0001-31 ("Fundo" e "Novas Cotas", respectivamente), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora" e "Oferta", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declarar que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade e aquelas eventuais ou periódicas fornecidas para o registro do Fundo perante a CVM, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto conterá, na data de sua publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e

(iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 26 de maio de 2021

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

FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717

Assinado de forma digital por FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717
Dados: 2021.05.26 16:09:58 -03'00'

Nome: Fabrício Almeida
Cargo: Diretor

GABRIEL KLAS DA ROCHA LEAL:08711082755

Assinado de forma digital por GABRIEL KLAS DA ROCHA LEAL:08711082755
Dados: 2021.05.26 16:10:35 -03'00'

Nome: Gabriel Leal
Cargo: Diretor

ANEXO V

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Administradora"), na qualidade de administradora do **RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 36.642.219/0001-31 ("Fundo"), no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da segunda emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "Oferta", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declarar que:

(i) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes e, na sua data de disponibilização, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Novas Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor;

(ii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Novas Cotas.

São Paulo, 28 de maio de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2021.05.28 10:45:39 -03'00'

Nome: Ana Cristina Ferreira da Costa
Cargo: Diretora

BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889 Digitally signed by BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889 Date: 2021.05.28 10:46:13 -03'00'

Nome: Bruno Duque Horta Nogueira
Cargo: Diretor

Internal Use Only

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira ("Estudo") da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 2ª Emissão ("Oferta" ou "2ª Emissão") do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA AKIN ("Fundo" ou "FII" ou "FII Riza Akin") foi elaborado pela **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 68, 5º andar, inscrita no CNPJ sob nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 ("Gestora" ou "Riza").

Para a realização deste Estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e de crédito, além da visão da Gestora para o Fundo durante os próximos 5 anos. No Estudo foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas da Gestora no momento da realização do Estudo, considerando, inclusive e quando aplicável, os efeitos econômicos da pandemia de coronavírus (COVID-19). Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo deste Estudo é ratificar a política de investimento prevista no regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 2ª Emissão.

Riza Gestora de Recursos

A Riza, gestora do Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário, nasce com o propósito de otimizar o mercado de crédito, permitindo aos investidores acesso a oportunidades geralmente restritas às grandes instituições financeiras ou aos detentores de capital.

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

TALENTOS

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

TECNOLOGIA

Temos enraizada a convicção de 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 a transparência na gestão de recursos.

TRANSPARÊNCIA
Adotar e confiar que a transparência absoluta reduz ineficiências na comunicação e acelera o aprendizado de todos na empresa.

COLABORAÇÃO
Permite alcançar com excelência os objetivos traçados, uma vez que utilizamos diferentes expertises de forma eficiente.

GERAÇÃO DE VALOR
Só há geração de valor para a empresa se houver para os investidores, de forma consistente.

OWNERSHIP
Ter todos alinhados ao negócio e às estratégias forma profissionais completos na gestão de portfólio, de pessoas e de processos.

INOVAÇÃO
Inovar em processos e modelos cria um ambiente que visa eliminar ineficiências de custo e tempo, tornando a empresa mais competitiva.

Além dos princípios de negócio, a Riza define também seus princípios de gestão para garantir o alinhamento entre os membros da gestora e os investidores, e que norteiam a estrutura de todos os produtos oferecidos.

Alinhamento com Cotistas

- Receber **apenas dois tipos de receita**: taxa de **administração** e taxa de **performance** (não cobramos *fee* de estruturação)
- Alinhar no curto, médio e longo prazos os funcionários e sócios com o negócio
  - Patrimônio atual dos principais executivos investido nos fundos da Riza Asset Management
  - Remuneração dos sócios e funcionários de gestão com *trigger* de reinvestimento nas próprias estratégias e fundos
  - Retenção de remuneração nos fundos de coparticipação de 3, 4 a 5 anos

Valor para Investidores

- **Inovar em soluções e estruturações para instrumentos de renda fixa**, de forma a perceber assimetrias e criar opcionalidade de ganhos acima da média do mercado
- Estruturação de forma a gerar ativos com **máximo retorno e liquidez possíveis**
- Balancear oportunidades nos portfólios de forma a **gerar alfa com baixa correlação** com os mercados tradicionais

Gestão sem conflitos

- **Monitoramento de todo o mercado,** através do relacionamento com Bancos, Boutiques, Gestoras, Corretoras, Empresas e Distribuidores
- **100% independentes**

Equipe

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

NG | Núcleos de Gestão

- **CIO | ALLOCATION** — Daniel Lemos
  - +15 Analistas
  - **RENDA FIXA** — Renato Jerusalmi
  - **DIRECT LENDING** — Gustavo Campos
  - **SECURIT. E CARTEIRAS** — Lucas Sá
  - **AGRONEGÓCIO** — Paulo Prado
  - **VENTURE DEBT** — Clemente Lacerda

GC | Gestão Corporativa

- **CEO** — Daniel Lemos
  - +8 Analistas
  - **COMPLIANCE, PESQUISA E RISCO** — Clarissa Pontual
  - **TECNOLOGIA** — Fabiano Lemos
  - **MARKETING & BRANDING** — Maria Roberta Maciel
  - **DISTRIBUIÇÃO E NOVAS ESTRATÉGIAS** — Rafael Brito

Equipe de Gestão e Distribuição FII Riza Akin

Daniel Lemos

CEO e Fundador

Fundou a Riza Asset Management em outubro de 2019

Iniciou sua carreira no Banco Pactual em 2000, na área de Renda Fixa, e permaneceu até 2007. Entre 2007 e 2010, foi sócio e gestor na Mauá Sekular Investimentos e Octante Capital. De 2010 a 2011, atuou como gestor de Renda Fixa no Credit Suisse Hedging Griffo.

Em 2012, ingressou na XP Investimentos onde se tornou Presidente do Comitê de Produtos, sendo o sócio responsável pelas áreas de Renda Fixa, Fundos, Renda Fixa Internacional, Previdência, Seguros, Fundos Imobiliários e Mercado de Capitais. Entre 2012 e 2019, foi membro dos comitês de Diretoria, Riscos Operacionais, Tecnologia, Crédito e Tesouraria. Entre 2017 e 2019, assumiu também o cargo de COO e Diretor de Tecnologia. Durante seu período na XP Investimentos, foi responsável pela originação, estruturação e distribuição de mais de R$ 4,9 bilhões em CRI e R$ 3,0 bilhões em FII

Formação: Engenharia de Produção pela UFRJ

Renato Jerusalmi

Renda Fixa

Início Riza: março de 2020

Iniciou sua carreira em 2004 no Banco Pactual e foi analista sênior de crédito *sell side* e *buy side* até 2008, quando foi cursar o MBA em Londres. Em 2010, retornou ao BTG Pactual como analista de *Private Equity* e atuou como Diretor Financeiro de duas empresas do portfólio. Em 2016, se tornou Head de Finanças e RI da PetroRio.

Em 2018 entrou na JGP como analista sênior de crédito, cobrindo crédito *offshore* e o *high yield* local.

Formação: Engenharia de Produção pela PUC-Rio; MBA pela London Business School (graduado com honras)

Gustavo Campos

Direct Lending
Início Riza: fevereiro de 2020.
Iniciou sua carreira em 2004 no Banco BBM, sempre com foco em crédito corporativo. Entre 2010 e 2011, atuou no Banco Fibra.
Em 2011, retornou ao BBM onde atuou como Gerente de Relacionamento dos segmentos *Corporate* e *Large Corporate*. Em 2014 foi o responsável pela criação da área de *Structuring & Sales*. A partir de 2016 passou a ser o responsável por toda a plataforma *Large Corporate*, assim como pela *Chinese Desk*.
Formação: Economia pela PUC-Rio; MBA em Finanças pela FGV-RJ

Paulo Prado

Agronegócio
Início Riza: fevereiro de 2020
Iniciou sua carreira na Citrosuco em 2011 e entre 2012 e 2016, atuou como Gerente de Relacionamento no Banco Pan e no Banco BOCOM BBM, cobrindo os setores de Revendas Agrícolas, Sucroalcooleiro e Produtores Rurais em todo o território nacional.
A partir de 2016, foi Head Regional de Agronegócio no Itaú BBA, responsável pela gestão comercial e atendimento dos grandes produtores rurais e agroindústrias nas regiões Norte, Nordeste, Goiás e Minas Gerais.
Formação: Engenharia de Produção pela Universidade Federal de São Carlos

Lucas Sá

Securitização e Carteiras
Início Riza: dezembro de 2019
Iniciou sua carreira no Itaú BBA em 2015 na área de *Corporate Investment Banking*.
Em 2016 ingressou no *Investment Banking* da XP, onde atuou a maior parte do tempo em *Structured Finance*
Formação: Administração de Empresas pelo Insper

Clemente Lacerda

Venture Debt

Início Riza: fevereiro de 2020

Iniciou sua carreira na JGP Asset Management em 2016 no programa de trainee, onde permaneceu até julho de 2018 após atuar como Analista de FX & *Derivatives* e Analista Gerencial no *Backoffice*.

Formação: Economia pelo IBMEC-RJ (graduado Magna Cum Laude); Especialização em Venture Capital pela Haas School of Business, University of California Berkley; Master of Science Finance pela National University of Singapore

Rafael Osaku

Allocation

Início Riza: maio de 2020

Iniciou sua carreira na área de *Investment Banking* da XP Investimentos em 2018, atuando no time de M&A e ECM.

Em janeiro de 2019, migrou para o time de *Structured Finance*.

Formação: Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo; Master of Science em Management Engineering com ênfase em Finanças pela Politecnico di Milano

Rafael Brito

Distribuição

Início Riza: fevereiro de 2020

Iniciou sua carreira na Icatu Vanguarda em 2015. Entre 2016 e 2019, atuou no Backoffice da Vinci Partners.

Fundou a Packe Produtos Biodegradáveis em 2019 e deixou a companhia em Janeiro de 2020 para ingressar na Riza.

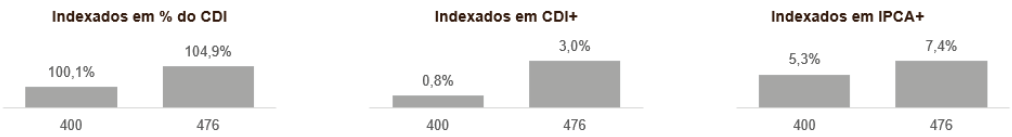
Por que investir em FIIs de CRI?

Os FIIs, por serem investidores profissionais, têm acesso às Ofertas 476, não destinadas ao público geral. Assim, podem investir em uma maior variedade de CRI com remuneração média mais elevada.

Diferenças entre emissões 400 e 476 de CRI em termos de volume e quantidade[1]

Oferta	Público Alvo	Quantidade de Investidores	Volume Emitido (R$MM)	Quantidade de CRI Emitida	
400	Público em Geral[2]	Sem restrição de números	17.546	169	Geralmente, tipo de Oferta em que **pessoas físicas** investem em CRI
476	Investidor Profissional	Oferta para 75 e investimento por 50, no máximo	103.778	1.761	Geralmente, acessível apenas para **investidor institucional** (ex.: FII)

Diferenças entre emissões 400 e 476 de CRI em termos de spread médio sobre indexador[1]



Fonte: Riza, CETIP | Notas: (1) Baseado em consulta feita da URL https://www.cetip.com.br/tituloscri em 20/05/2021; foram levados em consideração apenas os CRI com data de emissão a partir de 01/01/2014; (2) Algumas Ofertas 400 são oferecidas apenas para Investidores Qualificados

Por que investir no FII Riza Akin?

O intuito do FII Riza Akin é oferecer aos seus cotistas um portfólio diversificado e pouco correlacionado aos demais fundos de CRI do mercado, com equipes de gestão especializadas e dedicadas.

RIZA AKIN

RZAK11 | FII multimercado de CRI

Acreditamos que o FII Riza Akin apresenta 3 diferenciais que o tornam uma opção interessante para diversificação da carteira

A Diversificação de Ativos

- O CRI é um instrumento que permite diferentes combinações de estrutura em diversos aspectos, como liquidez, tipo de risco, garantias e indexador
- Acreditamos que uma carteira balanceada possui diversificação entre as possíveis combinações de estrutura

B Diversificação em Setores

- O CRI é um instrumento voltado para financiamento imobiliário, e buscaremos operações de crédito nos segmentos tradicionais deste mercado
- Além disso, para aumentarmos a diversificação do fundo, exploramos oportunidades em outros setores

C Gestão Especializada

- O CRI pode demandar um alto grau de dedicação para o acompanhamento de seus diversos riscos, processos operacionais e garantias
- Acreditamos que equipes especializadas e dedicadas são a maneira mais adequada de gerir uma exposição a CRI

Por meio de uma gestão ativa do portfólio, atingiremos uma diversificação em termos de nível de risco-retorno, liquidez, pulverização do risco, garantias e indexadores.

Diferentes aspectos da estrutura de um CRI sob a ótica da Riza

Risco-Retorno	Liquidez	Pulverização	Garantias	Indexadores
High grade: menor risco e menor rentabilidade	**Mercado**: arbitragens no mercado secundário	**Corporativo**: risco de crédito fundamentalista	**Garantias reais** e de fluxo de recebíveis	**Indexadores nominais**: CDI ou Pré-fixado
&	&	&	&	&
High yield: maior risco e maior rentabilidade	**Ativo**: prêmio de liquidez na rentabilidade	**Pulverizado**: risco de crédito estatístico	**Garantias de estrutura** (ex.: subordinação)	**Indexados à inflação**: IPCA ou IGP-M
Acreditamos na gestão ativa do portfolio de CRI, balanceando exposições entre *high grade* e *high yield* dependendo das perspectivas e cenários futuros	Pretendemos capturar prêmios no mercado secundário em momentos de iliquidez e no mercado primário em ofertas restritas a poucos investidores	Buscamos atingir um portfolio diversificado, adquirindo ativos corporativos de diversos setores e pulverizados de forma a mitigar o risco de concentração	Avaliamos a qualidade e a formalização das garantias de acordo com sua natureza e mantemos um monitoramento constante para toda a carteira	Compomos um portfolio balanceado em indexadores, de forma a expressar nossa visão destes frente aos diferentes caminhos de política monetária

Em nossa opinião, a diversificação entre setores é fundamental para evitarmos uma exposição de nossos cotistas em um setor específico e aproveitarmos oportunidades em novas tendências de mercado.

Segmentos Imobiliários Tradicionais

Analisamos ativos nos segmentos imobiliários tradicionais, como nos seguintes exemplos de operações:

- **Residencial**: incorporadoras (risco corporativo), carteiras de *home-equity*
- **Loteamentos/ multipropriedade**: compra de carteiras de contratos de vendas
- **Hotéis**: reforma de quartos ou securitização de fluxo de receita
- **Logístico/ Industrial**: antecipação de contratos de *built-to-suilt*
- **Shopping Centers**: reformas de lojas, securitização de contratos de aluguel
- **Lajes Corporativas**: construção ou securitização de contratos de aluguel

+

Outros Setores

Também exploramos oportunidades em setores não usuais para operações imobiliárias:

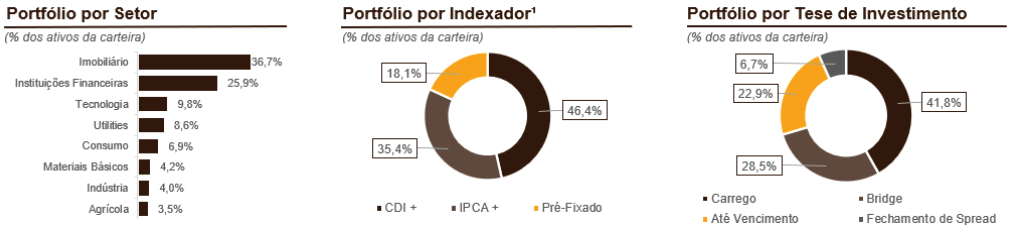
- **Geração distribuída de energia**: securitização do contrato de aluguel de plantas fotovoltaicas
- **Portos e aeroportos**: reforma de ativos operacionais
- **Varejo**: financiamento da reforma de lojas para grandes redes varejistas
- **Tecnologia**: empréstimos para investimentos de expansão; dada a especificidade e potencial enxergado, temos um **núcleo de gestão dedicado ao setor de tecnologia**
- **Agronegócio**: desmobilização de ativos logísticos de empresas da cadeia; dada a especificidade e potencial enxergado, temos um **núcleo de gestão dedicado ao agronegócio**

A Riza possui núcleos de gestão especializados responsáveis por analisar as estruturas e acompanhar as operações do fundo. O Gestor Daniel Lemos é o responsável pela aprovação das operações e alocação no Fundo.

Núcleo de gestão	Escopo	Origem	% PL	Retorno-alvo[1]	Exemplo de operação
1 Renda Fixa	Compra de CRI corporativo	*Club deals*; mercado primário e secundário	5%-40%	CDI + 2,5% – 3,5% a.a.	CRI *High Grade*
2 *Direct Lending*	Operações de crédito direto *high yield*	*Club deals*	25%-40%	CDI + 5,0% – 7,5% a.a.	Empréstimos lastreados em contratos de aluguel
3 Securitização e Carteiras	Compra de carteiras de recebíveis	*Club deals*	25%-40%	CDI + 4,5% – 5,5% a.a.	Carteiras residenciais, de loteamento, e *home equity*
4 *Venture Debt*	CRI com empresas de tecnologia	*Club deals*	5%-15%	CDI + 5,5% – 7,5% a.a.	Empréstimos para investimento (*CapEx*)
5 Agronegócio	CRI com empresas do agronegócio/ produtores rurais	*Club deals*	5%-15%	CDI + 5,0% – 7,5% a.a.	Realavancagem ou *sales & leaseback* de ativos logísticos

Fonte: Riza | Notas: (1) Retorno-alvo equivalente em variação do CDI + *spread*; o Fundo terá ativos referenciados a outros indexadores

Em 25 de maio de 2021, o Fundo apresentava alocação em Ativos-Alvo de acordo com o Estudo de Viabilidade da 1ª Emissão, com diversificação de Setor, Indexador e Tese de Investimento.



Núcleo de Gestão	% Alocação-Alvo	% PL	Δ	Retorno Absoluto Alvo	Retorno Carteira	Δ
Allocation	2,5%	3,5%	1,0%	–	–	–
Renda Fixa	15,0%	29,4%	14,4%	8,5%	11,9%	3,4%
Direct Lending	30,0%	15,0%	-15,0%	12,5%	14,0%	1,5%
Securitização e Carteiras	37,5%	55,2%	17,7%	10,0%	12,8%	2,8%
Agronegócio	7,5%	–	–	12,5%	–	–
Venture Debt	7,5%	–	–	12,5%	–	–
Total	**100,0%**	**103,1%²**	**–**	**–**	**–**	**–**

Instrumento & Tipo Ativo	% Carteira	Volume (R$ mm)
CRI	87,1%	262
Tranche Única	59,4%	179
Tranche Sênior	27,7%	83
FII	12,9%	39
Cota Única	3,4%	29
Cota Sênior	9,5%	10
Total	**100,0%**	**301**

Fonte: Riza | Nota: (1): *Spread* médio de cada indexador calculado pela média dos *spreads* de cada operação, ponderados pelas respectivas *durations* e volumes; (2) Total de ativos é superior ao Patrimônio Líquido do Fundo dada realização de operação compromissada com lastro em um dos ativos da carteira

Além disso, também em 25 de maio de 2021, o fundo apresentava os seguintes ativos em sua carteira:

Ativo	Código B3	Instrumento	Núcleo de Gestão	Estratégia	Tese de Investimento	Tomador/ Cedente	Emissor	Indexador Remuneração	Taxa Aquisição	*Duration*	Data de Vencimento	Volume (R$ mm)	% PL	Tipo Risco	Tipo Ativo
CRI CashMe II	21D0733766	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	CashMe	Gaia	CDI+	3,00%	2,7	15/out/28	29	10,00%	Pulverizado	Tranche Sênior
CRI CashMe	20L0610016	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	CashMe	Gaia	IPCA+	5,40%	3,6	15/dez/27	29	9,90%	Pulverizado	Tranche Sênior
CRI Riva II	21A0698831	CRI	Renda Fixa	*High Grade*	Fechamento de Spread	Riva	TRUE	CDI+	3,60%	6,3	26/jul/33	29	9,90%	Corporativo	Tranche Única
CRI Riva I	21A0698791	CRI	Renda Fixa	*High Grade*	Fechamento de Spread	Riva	TRUE	CDI+	3,40%	6,1	26/jul/32	29	9,90%	Corporativo	Tranche Única
CRI Pro Soluto	20L0632150	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Direcional	TRUE	Pré-Fixado	10,00%	1,4	07/jun/27	29	9,90%	Pulverizado	Tranche Única
CRI B3	20L0690127	CRI	Renda Fixa	*High Grade*	Fechamento de Spread	B3	ISEC	CDI+	1,30%	6,4	16/dez/30	28	9,60%	Corporativo	Tranche Única
CRI Órigo	21B0117468	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Órigo	TRUE	IPCA+	10,00%	4,5	07/mar/31	25	8,60%	Projeto	Tranche Sênior
CRI Allegra Pacaembu	21A0746386	CRI	Securitização e Carteiras	Empréstimo	*Bridge*	Allegra Pacaembu	ISEC	IPCA+	8,58%	4,5	17/jan/28	20	6,90%	Projeto	Tranche Única
CRI Monte Carlo	21E0050962	CRI	*Direct Lending*	Financiamento	Até Vencimento	Monte Carlo Jóias	ISEC	CDI+	5,20%	2,7	17/abr/08	20	6,90%	Corporativo	Tranche Única
CRI Ober	21B0163618	CRI	*Direct Lending*	Financiamento	Até Vencimento	Ober	ISEC	Pré-Fixado	15,70%	3,7	15/fev/27	12	4,20%	Corporativo	Tranche Única
CRI TecParts	21A0633328	CRI	*Direct Lending*	Financiamento	Até Vencimento	Tecparts	ISEC	Pré-Fixado	12,58%	2,3	15/jan/27	12	4,00%	Corporativo	Tranche Única
FII Loft	LFTT11	FII	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Loft	–	IPCA+	6,75%	2,1	30/abr/24	29	9,8%	Pulverizado	Cota Sênior
FII Riza Terrax	RZTR13	FII	*Allocation*	Estruturado	Carrego	Terrax	–	–	–	–	–	10	3,5%	Pulverizado	Cota Única
Total												**301**	**103,1%¹**		

Fonte: Riza | (1) Total de ativos é superior ao Patrimônio Líquido do Fundo dada realização de operação compromissada com lastro em um dos ativos da carteira

Destacamos abaixo as seguintes inovações que o Fundo realizou com os recursos da 1ª Emissão.

CRI Carteira Pro Soluto

Tese de Investimento: Carrego

Instrumento: CRI

Carrego: 10,0% pré a.a.

Garantias: estrutura que suporta até 3x a inadimplência histórica da carteira via diferentes mecanismos de proteção

Comentário: Operação com risco devedor pulverizado em carteira com mais de 9.000 mil devedores

Operação *true sale* com carteira de pro soluto da empresa

CRI Geração Distribuída

Tese de Investimento: Até Vencimento

Instrumento: CRI

Carrego: IPCA + 10,0% a.a.

Garantias: Alienação Fiduciária de Equipamentos, Alienação Fiduciária de Cotas e a Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além de subordinação de 20% com a própria companhia alinhada

Comentário: Primeiro título verde com certificação internacional (*green bond*) para projetos de energia solar na América Latina. Operação com prioridade de recebimento em carteira pulverizada de recebíveis

Operação Compromissada XP

Instrumento: Compromissada

Contraparte: XP Investimentos

Ativo Lastro: CRI com risco devedor AAA S&P

Custo: CDI + 0,50% a.a.

Prazo: até 1 ano

Vantagens: Enxergamos um aumento de ganho de carrego nas operações lastro, além de permitir alocação imediata de recursos captados por meio do *follow on*

Com a Segunda Emissão do Fundo, acreditamos que o Fundo será capaz de aumentar sua diversificação, liquidez e ganhos de escala para novos investimentos em Ativos-Alvo.

RZAK11
FII multimercado de CRI

1 Diversificação
- Aumentar a quantidade de ativos na carteira do fundo, mantendo o acompanhamento de cada um dos investimentos

2 Retorno
- Aumento potencial de dividendos, por meio da alocação em novas operações adquiridas com os recursos captados

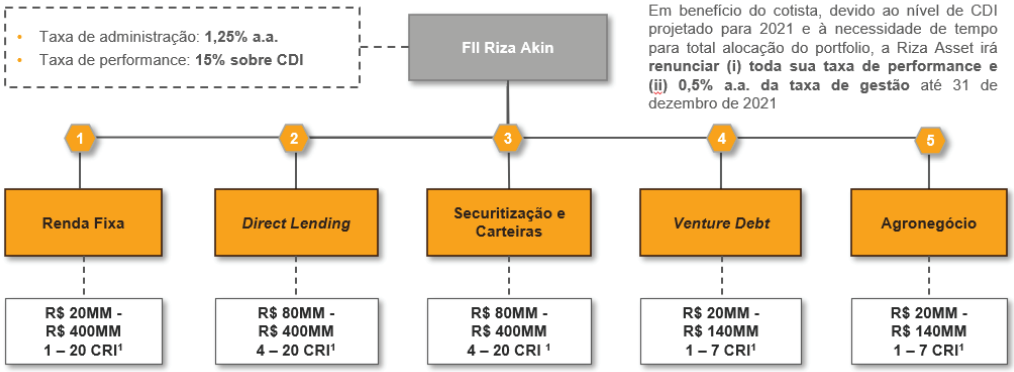
3 Custos
- Reduzir o impacto dos custos do fundo por meio de diluição

4 Liquidez
- Aumentar a liquidez das cotas por meio de um secundário mais ativo

5 Relevância
- Aumentar a capacidade de participação em operações com volumes maiores, respeitando os limites de concentração da carteira

O volume da oferta será alocado nas diferentes estratégias com as características abaixo, a fim de atingir os objetivos descritos anteriormente

Estrutura pretendida pós Oferta



Nota: (1): Assumindo uma concentração por ativo entre 2,0% e 10,0% do patrimônio líquido do fundo

Visão Geral de Mercado

A crise recente provocada pelo COVID-19 trouxe novos desafios para o panorama macroeconômico, como as revisões nas projeções de consumo, emprego e renda, trazendo impactos no mercado financeiro.

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, China e em 30 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". Nas semanas seguintes, o agravamento da disseminação do vírus na Europa antecipou aos mercados potenciais efeitos da chegada da doença aos Estados Unidos e ao Brasil. Imediatamente, as projeções de consumo, emprego e renda foram revisadas, trazendo impactos no mercado financeiro, primeiro a antecipar os efeitos e influenciando a pior performance do IFIX desde sua criação. Desde então, o surto do COVID-19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá continuar influenciando prospectivamente em oscilações e eventuais quedas nos preços dos ativos financeiros a serem investidos pelo Fundo.

Consequentemente, os governos no Brasil, dos três níveis federativos, municipal, estadual e federal, tomaram atitudes para mitigar os efeitos no âmbito da saúde pública, sendo a principal medida a imposição do regime de quarentena e de isolamento social. Essas ações impuseram uma imediata desaceleração do sistema produtivo, revertendo uma tendência de alta para o PIB previsto para o ano.

Frente ao risco de colapso advindo da paralisação econômica, os Bancos Centrais de diversos países também assumiram posição de liderança na adoção de medidas de estímulo as economias. Nos países com situação fiscal mais privilegiada, pacotes de estímulo econômico acompanhados de medidas objetivando a compra de títulos públicos e privados foram usados em larga escala. No Brasil, a taxa básica de juros foi reduzida

e, no mesmo contexto, o Congresso Nacional aprovou, dentre outras medidas, a PEC do orçamento de guerra que, entre outras questões, autorizou o Banco Central a praticar a compra de títulos de empresas e do Governo no mercado secundário, em linha com as políticas adotadas em países como os EUA, Japão e União Europeia, conhecida como *Quantitative Easing*. Apesar das dificuldades e a perspectiva desafiadora de um período atípico, principalmente quando olhamos a figura macro, a economia de forma geral vem performando melhor do que os prognósticos. **Para mais informações sobre os efeitos do COVID-19 sobre o Fundo, veja o item "*RISCOS REFERENTES AOS IMPACTOS CAUSADOS POR SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS*" da seção "Fatores de Risco" do Prospecto**.

Diante de tal cenário, as medidas de estímulo econômico associadas ao isolamento social, na visão da Gestora, impulsionaram intensa recuperação da atividade econômica. Dessa forma, e considerando as medidas de estímulo as economias adotadas no Brasil, associado a menor taxa de juros presente, as perspectivas para os fundos imobiliários e crédito imobiliário são positivas no entendimento da Gestora.

***Pipeline* Indicativo**

Atualmente, a equipe de gestão do FII Riza Akin está em negociações para adquirir as operações indicadas na tabela abaixo com os novos recursos da Segunda Emissão. Tais operações encontram-se sobre análise da Gestora ou em fase de tratativas, entre a Gestora e suas contrapartes, sem terem sido formalmente aprovadas em auditoria de crédito e jurídica.

	Estratégia	Tipo Risco	Instrumento	Setor	Mercado	*Duration*	Volume	Retorno[2]	*LTV*[3]
3	Securitização	Carteira	CRI	Tecnologia	Primário	4,0	R$ 16MM	CDI + 3,00%	40%
2	*Direct Lending*	Logístico	CRI	Indústria	Primário	4,0	R$ 25MM	CDI + 5,50%	66%
2	*Direct Lending*	Corporativo	CRI	Varejo	Primário	3,5	R$ 25MM	CDI + 7,00%	100%
3	Securitização	Carteira	CRI	Imobiliário	Primário	3,0	R$ 70MM	IPCA + 15,00%	70%
3	Securitização	Carteira	FII	Imobiliário	Primário	2,5	R$ 65MM	CDI + 5,15%	60%
3	Securitização	Carteira	CRI	Imobiliário	Primário	5,0	R$ 60MM	IPCA + 6,50%	70%
5	Agronegócio	Corporativo	CRI	Agronegócio	Primário	3,5	R$ 20MM	CDI + 7,00%	80%
3	Securitização	Carteira	CRI	Imobiliário	Primário	3,0	R$ 75MM	IPCA + 12,00%	70%
3	Securitização	Carteira	CRI	Imobiliário	Primário	1,0	R$ 40MM	10,00% pré	80%
3	Securitização	Carteira	CRI	Imobiliário	Primário	1,5	R$ 60MM	IPCA + 8,00%	80%
3	Securitização	Carteira	CRI	*Utilities*	Primário	7,0	R$ 45MM	IPCA + 10,00%	80%
2	*Direct Lending*	Corporativo	CRI	Varejo	Primário	4,0	R$ 25MM	CDI + 5,00%	80%
4	*Venture Debt*	Corporativo	CRI	Tecnologia	Primário	2,5	R$ 20MM	CDI + 10,00%	80%
5	Agronegócio	Corporativo	CRI	Agronegócio	Primário	3,0	R$ 40MM	CDI + 6,00%	70%
5	Agronegócio	Corporativo	CRI	Agronegócio	Primário	3,5	R$ 20MM	CDI + 7,00%	80%
	Total						R$ 606MM		

Fonte: Riza | Notas: ((1): Atualmente, a equipe de gestão do FII Riza Akin está em fase de negociação dos ativos-alvo, sem vínculo firmado com a destinação de recursos da Oferta; (2): A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura; (3): *Loan to Value* significa o percentual de saldo devedor em relação à garantia.

É possível que algumas ou até todas as operações mencionadas no referido quadro não

sejam concretizadas, caso as partes não cheguem a um acordo com relação aos termos e condições das potenciais operações ou por qualquer outro motivo.

NÃO EXISTE, NO ÂMBITO DE TAIS OPERAÇÕES, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE FIRMADO PELO FUNDO E NÃO EXISTE GARANTIA QUE OS INVESTIMENTOS EFETIVAMENTE ACONTECERÃO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

Receitas

As receitas do Fundo virão primordialmente de juros e correção monetária pagos pelos Ativos-Alvo.

Além dos investimentos em Ativos-Alvo, a Gestora buscará aplicar o caixa excedente do Fundo em LCIs, CDBs, títulos de emissão do Tesouro Nacional e outros instrumentos de liquidez, com rentabilidade bruta próxima a 100% do CDI. A política de investimentos busca minimizar ao máximo o excedente de caixa do Fundo, visto que a grande maioria dos Ativos-Alvo que serão adquiridos deverá pagar juros na menor periodicidade possível, de preferência mensalmente, gerando fluxo de caixa suficiente para que o Fundo arque com todas as suas despesas, além de possibilitar distribuições mensais de dividendos aos Cotistas.

Despesas

As despesas referentes à Segunda Emissão e à Oferta do Fundo estão estimadas em aproximadamente 3,64% em relação ao Valor Total da Oferta, estando inclusas todas as despesas referentes a taxas de estruturação, distribuição e colocação, honorários advocatícios, taxas de registro junto à CVM e à B3, além de todos os outros custos necessários à implementação da Oferta.
As despesas recorrentes do Fundo são estimadas em aproximadamente R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) mensais, incluindo a Taxa de Administração (excluindo a Taxa de Performance), despesas com o auditor independente e as taxas referentes à CVM, B3 e Anbima, considerando o volume de captação de R$ 350.000.000,00 nessa Segunda Emissão.
O Fundo pagará à Gestora uma Taxa de Performance correspondente a 15% do rendimento das cotas que exceder o CDI, retorno este medido com base no valor patrimonial do Fundo e nos rendimentos por ele distribuídos, sendo certo que a Riza renunciou ao recebimento de 0,5% (cinco décimos por cento) da taxa de gestão atribuída

à Gestora, deduzida de percentual da Taxa de Administração cobrada dos Cotistas do Fundo, até 31 de dezembro de 2021 (inclusive). A partir de 01 de janeiro de 2022 (inclusive), a taxa de gestão a que a Gestora faz jus voltará a ser devida em sua integralidade.

Análise de retorno potencial para o cotista

A Riza elaborou, com base nas informações citadas anteriormente, uma estimativa de resultado do Fundo e de retorno potencial para os seus cotistas considerando os recursos da Segunda Emissão.

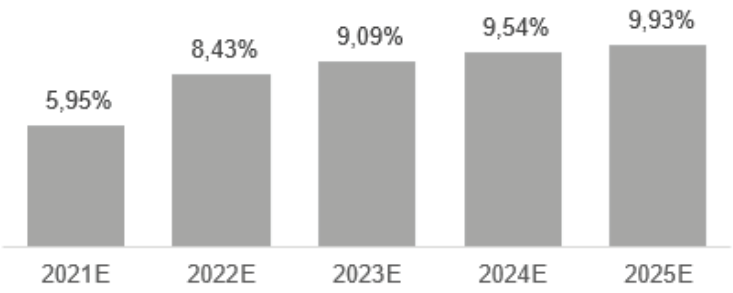
Principais Premissas:

- Distribuição de Rendimentos: assumiu-se a distribuição de 100% do resultado caixa do Fundo;
- Operações conforme *Pipeline* e este Estudo de Viabilidade;
- Caixa reinvestido a uma taxa de 90% do CDI pós impostos e tributos; e
- Custos Recorrentes conforme este Estudo de Viabilidade e Custos da Oferta conforme Prospecto.

Premissas macroeconômicas

As projeções para o CDI e foram feitas com base nas Taxas Referenciais "DI x pré" BM&FBOVESPA datadas de 27/05/2021, obtidas no seguinte link: (http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/)

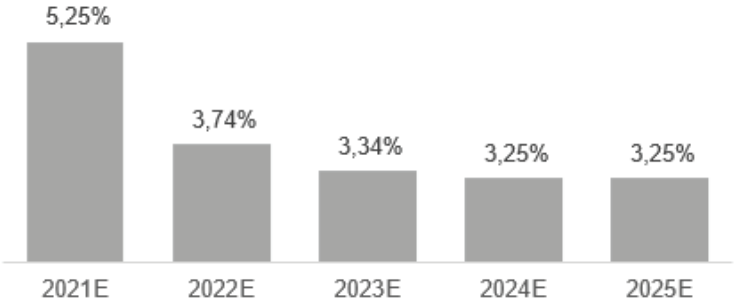
Premissa de CDI anual (%)



Tais taxas são representativas da expectativa implícita no mercado de derivativos para a variação do CDI.

Já o IPCA projetado foi obtido por meio do Sistema de Expectativas de Mercado do Banco Central, que pode ser verificado no seguinte link, para a data de 27/05/2021: https://www3.bcb.gov.br/expectativas/publico/consulta/serieestatisticas

Premissa de IPCA anual (%)

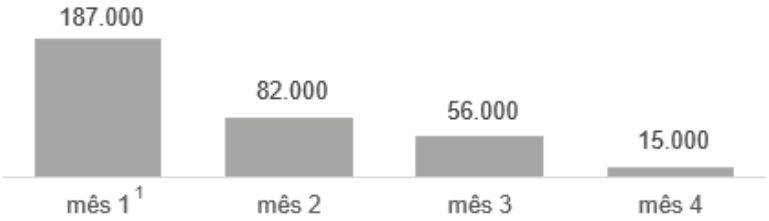


Premissas de Investimento

Para a projeção da carteira de ativos do Fundo, e, consequentemente, sua receita, foram adotadas as seguintes premissas:

- Período de alocação: a modelagem apresentada mais abaixo assume que os investimentos em Ativos-Alvo serão concluídos nos 4 primeiros meses corridos contados a partir da Segunda Emissão de Cotas. A Gestora fará seus melhores esforços para que a composição futura da carteira do Fundo esteja em linha com o apresentado abaixo.

Premissa de cronograma de desembolsos (R$ '000)



Notas: (1) Consideramos o mês 1 como o primeiro mês corrido completo do fundo pós Segunda Emissão

- Alocação entre estratégias: assumiu-se que, do total de operações objeto de captação na Segunda Emissão, as operações de *Direct Lending* representam aproximadamente R$ 45 milhões, as operações de Securitização e Carteiras representam R$ 245 milhões, as operações de *Venture Debt* representam R$ 30 milhões e as operações de Agronegócio totalizam R$ 20 milhões, somando em conjunto, por volta de R$ 340 milhões, sendo o restante dos recursos aplicado em caixa.

- Os parâmetros médios das operações de foram baseados nas operações do pipeline.
- Reinvestimento: feito no mês do recebimento de parcela de amortização/ venda de ativo no mercado secundário
- Excesso de caixa: assumiu-se que o excedente de caixa é reinvestido a uma taxa de 90% do CDI pós impostos e tributos.
- *Hedge*: assumiu-se a possibilidade de hedge pelo Fundo para a sua exposição à variação do CDI

Premissas de despesas

Foram consideradas as seguintes despesas para cálculo do resultado do Fundo:

- Custos da Oferta: estimados em aproximadamente 3,64% do Valor Total da Segunda Emissão, conforme estabelecido no Prospecto
- Taxa de Performance: 15,0% do excedente do retorno auferido pelos cotistas acima da variação do CDI, calculado com base na variação do Valor Patrimonial e dos Rendimentos distribuídos, sendo que não haverá cobrança da Taxa de Performance em até 31 de dezembro de 2021 devido à sua renúncia pela Gestora.
- Taxa de Administração: 1,25% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme definido em Regulamento, exceto até 31 de dezembro de 2021, quando a taxa cobrada será de 0,75% a.a. devido a renúncia pela Gestora de 0,5% a.a. em sua Taxa de Gestão.
- Taxas CVM, Anbima e B3: calculadas com base nas taxas usualmente cobradas de Fundos de Investimento Imobiliário pelas respectivas instituições, considerando os valores vigentes no período de elaboração deste estudo, atualizados anualmente pela variação do IPCA
- Auditoria: estimada em R$ 25.000 anuais, atualizados anualmente pela variação do IPCA
- Outros custos: estimados em R$ 6.000,00 reais mensais, à título de manutenção de contas de titularidade do fundo, despesas com marketing e divulgação, dentre outros; o valor também é corrigido anualmente pela variação do IPCA

Demonstrativo de Resultado do Exercício

Com base nas Premissas de Investimento e de Despesa descritas acima, chegou-se à seguinte estimativa de Resultado Anual do Fundo considerando a captação da Segunda Emissão do Fundo em R$ 350 milhões.

DRE	unidade	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
Receita Financeira	**R$ '000**	**52.698**	**81.034**	**82.183**	**85.618**	**89.828**
(-) Custos	**R$ '000**	**(3.618)**	**(9.690)**	**(9.820)**	**(10.426)**	**(10.950)**
Taxa de Administração	R$ '000	(3.459)	(7.665)	(7.946)	(8.156)	(8.133)
Taxa de Performance	R$ '000	–	(1.851)	(1.687)	(2.070)	(2.611)
Taxas CVM	R$ '000	(43)	(52)	(60)	(69)	(71)
Taxas Anbima	R$ '000	(7)	(7)	(7)	(8)	(8)
Taxas B3	R$ '000	(10)	(11)	(11)	(12)	(12)
Auditoria	R$ '000	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)
Outros custos	R$ '000	(73)	(77)	(80)	(83)	(85)
(=) Resultado do Fundo	**R$ '000**	**49.079**	**71.344**	**72.363**	**75.192**	**78.878**

Análise de rendimentos

Para a análise do rendimento para o cotista, assumiu-se que:

- Custos da Oferta: os custos da Oferta são subtraídos do Valor Patrimonial do Fundo
- Distribuição de Rendimentos: assumiu-se a distribuição de 100% do resultado caixa do Fundo

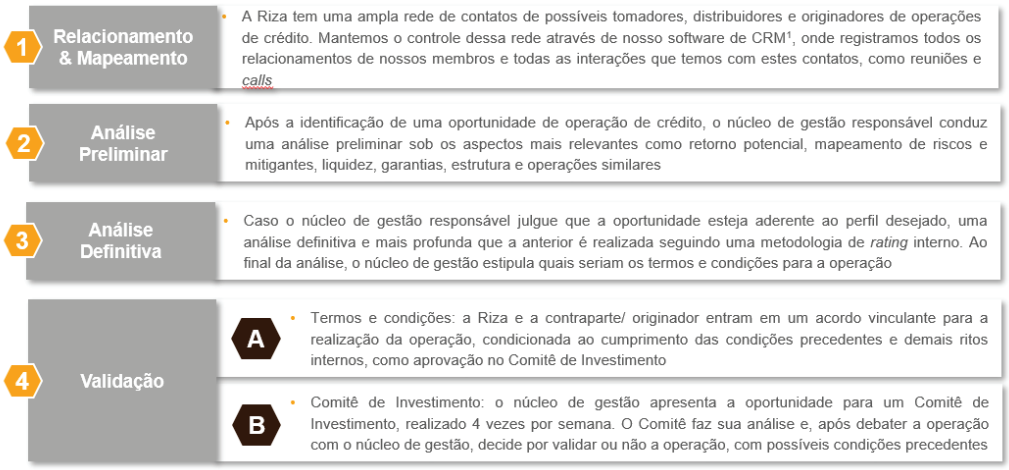
Com base no Resultado estimado para o Fundo considerando a captação da Segunda Emissão do Fundo em R$ 350 milhões e nas premissas descritas acima, chegou-se na seguinte estimativa de rendimento e *dividend yield* potencial para os cotistas:

Análise de rendimentos	unidade	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
Patrimônio Líquido	R$ '000	632.125	640.210	645.297	647.560	647.263
Número de cotas	#	6.447.134	6.447.134	6.447.134	6.447.134	6.447.134
Valor Patrimonial por cota	R$/ cota	98,05	99,30	100,09	100,44	100,40
Valor de Emissão por cota	R$/ cota	97,31	97,31	97,31	97,31	97,31
Rendimento distribuído - total	**R$ '000**	**39.427**	**63.489**	**67.316**	**72.280**	**77.507**
Rendimento distribuído - por cota	**R$/ cota**	**6,12**	**9,85**	**10,44**	**11,21**	**12,02**
***Dividend Yield* (preço emissão)**	**%**	**8,6%**	**9,8%**	**10,4%**	**11,1%**	**11,9%**

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

Processo Análise e Investimento

O processo de investimento da Gestora e do Fundo consiste em etapas pré-definidas e interações recorrentes entre núcleos de gestão, alocação e devedor ou originador.



Cada núcleo de gestão possui uma metodologia específica de análise de crédito e *rating* interno, que considera as peculiaridades de cada tipo de operação.

Análise	Estudo Realizado	1 Renda Fixa	2 *Direct Lending*	3 Securitização e Carteiras	4 *Venture Debt*	5 Agronegócio
Setor	Análise Macroeconômica	✓	✓	–	✓	–
	Análise Microeconômica	✓	✓	–	✓	–
	Ambiente Regulatório	✓	✓	✓	✓	–
	Estudo de Comparáveis	✓	–	–	✓	–
Corporativo	Posicionamento Estratégico	✓	✓	–	✓	✓
	Acionistas, Management e Governança	✓	✓	✓	✓	✓
	Sustentabilidade Ambiental e Social	✓	✓	✓	✓	✓
	Histórico e Modelagem Financeira	✓	✓	–	✓	✓
	Credores e Histórico como Devedor	–	✓	–	–	✓
	Indicadores de *Valuation*	✓	–	–	✓	–
	Análise de Riscos e *Rating*	✓	✓	–	✓	✓

Análise	Estudo Realizado	1 Renda Fixa	2 *Direct Lending*	3 Securitização e Carteiras	4 *Venture Debt*	5 Agronegócio
Carteira	Estatísticas Demográficas	–	–	✓	–	–
	Estatísticas de Performance	–	–	✓	–	–
	Modelagem da Carteira	–	–	✓	–	–
	Originadores, Cedentes e Tomadores	–	–	✓	–	–
	Prestadores de Serviço	–	–	✓	–	–
	Análise de Riscos e *Rating*	–	–	✓	–	–
Ativo	Termos e Condições	✓	✓	✓	✓	✓
	Garantias	✓	✓	✓	✓	✓
	Indicadores de *Valuation*	✓	✓	✓	✓	✓
	Análise de Riscos e *Rating*	✓	✓	✓	✓	✓

São Paulo, 28/05/2021.

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

RAFAEL OSAKU PEDUTO:42827810840

Assinado de forma digital por RAFAEL OSAKU PEDUTO:42827810840
Dados: 2021.05.28 16:54:17 -03'00'

Nome: Rafael Osaku Peduto
Cargo: Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	**CNPJ do Fundo:**	36.642.219/0001-31
Data de Funcionamento:	21/12/2020	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRZAKCTF008	**Quantidade de cotas emitidas:**	3.001.734,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Títulos e Valores Mobiliários **Segmento de Atuação:** Títulos e Val. Mob. **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	Junho
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	**CNPJ do Administrador:**	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	**Telefones:**	(11) 3383-3102
Site:	www.btgpactual.com	**E-mail:**	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	04/2021		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.	12.209.584/0001-99	Rua Elvira Ferraz, 68 – 5º andar, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04552-040	(11) 4420-4800
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A.	30.306.294/0001-45	Praia de Botafogo, 501 - 5º andar - Botafogo - RJ - CEP 22250-911	(21) 3262-9600
1.3	Auditor Independente: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: XP CCTVM S.A.	02.332.886/0001-04	Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, Rio de Janeiro-RJ, CEP 22440-032	(11) 3027-2237
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			

2. Investimentos FII

2.1 **Descrição dos negócios realizados no período**

Relação dos Ativos adquiridos no período	**Objetivos**	**Montantes Investidos**	**Origem dos recursos**
COTA DE FII - LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Lucro na Venda	27.362.309,65	Capital
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX	Lucro na Venda	10.157.000,00	Capital
CRI 20L0610016	Lucro na Venda	29.435.806,28	Capital
CRI 20L0632150	Lucro na Venda	31.913.948,13	Capital
CRI 20L0690127	Lucro na Venda	28.775.000,00	Capital
CRI 21A0633328	Lucro na Venda	12.000.000,00	Capital
CRI 21A0698791	Lucro na Venda	28.782.000,00	Capital
CRI 21A0698831	Lucro na Venda	28.782.000,00	Capital
CRI 21A0746386	Lucro na Venda	20.000.000,00	Capital

CRI 21B0117468	Lucro na Venda	25.000.000,00	Capital
CRI 21B0163618	Lucro na Venda	12.500.000,00	Capital
CRI 21D0733766	Lucro na Venda	29.000.000,00	Capital

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

O objetivo do FUNDO é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos-Alvo, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos abaixo; (b) Outros Ativos, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo; e (c) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 **Resultado do fundo no exercício findo**

O Fundo encontra-se em período de captação.

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

O Fundo encontra-se em período de captação.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

O Fundo encontra-se em período de captação.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
COTA DE FII - LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	28.173.507,40	SIM	2,97%
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX	10.710.000,00	SIM	5,44%
CRI 20L0610016	29.097.287,28	SIM	5,38%
CRI 20L0632150	28.084.695,43	SIM	2,81%
CRI 20L0690127	28.819.647,12	SIM	1,13%
CRI 21A0633328	11.683.305,60	SIM	3,20%
CRI 21A0698791	28.799.120,97	SIM	1,38%
CRI 21A0698831	28.799.533,44	SIM	1,42%
CRI 21A0746386	20.337.917,84	SIM	4,38%
CRI 21B0117468	25.018.918,05	SIM	1,03%
CRI 21B0163618	12.317.503,29	SIM	2,59%
CRI 21D0733766	29.006.454,62	SIM	0,02%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

Método utilizado para cotas de FII mercado: valor das cotas dos fundos divulgadas na B3 // Método utilizado para CRI: taxa de negociação

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1 **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP
Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual.

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

A Administradora disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundoslistados@btgpactual.com

10.3 **Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**

i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votas os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item "a" acima (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição

dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3" ou "Bolsa") ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura. iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos cotistas mandem na forma da carta resposta anexa a carta consulta até o prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpacual.com, nos termos do Art. 40 do Regulamento. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual ("Cuore" ou "plataforma de assinatura eletrônica").

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

A Assembleia em meio eletrônico ("Assembleia Virtual") é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, a Administradora segue as disposições do Ofício n° 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e informa através do Edital de Convocação ("Convocação") e a Proposta da Administradora da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 ("Fundos Net"). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, a Administradora envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido, documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants ("Chat" ou "Plataforma de Bate-Papo"). Após o encontro inicial a Assembleia e suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") composta de: (a) valor equivalente a 1,20% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, sendo certo que esse valor já contempla os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO a ser pago a terceiros, nos termos do Contrato de Gestão; e (b) valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos de por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, ou (b.2) sobre o valor de mercado do FUNDO, caso a Taxa de Administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, sujeito, contudo, a um mínimo de R$5,000.00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondentes aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do item 14.1.2 abaixo.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
792.959,56	0,27%	0,27%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Allan Hadid	**Idade:**	45 anos
Profissão:	Economista	**CPF:**	071.913.047-66
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	**Formação acadêmica:**	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	29/09/2016

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos

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

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

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	6.843,00	3.001.734,00	100,00%	86,97%	13,03%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

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

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

De acordo com o previsto na IN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/
http://conteudo.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Bruno Duque Horta Nogueira

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Nota

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

ANEXO VIII

MANUAL DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no nº 59.281.253/0001-23, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), do **RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 6.642.219/0001-31 3 ("Fundo"), e a **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 68 – 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010, nos termos do artigo 29, inciso VI da Instrução CVM 472, contratada ser para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo ("Gestor"), vem, por meio do presente **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO,** oferecer orientação para exercício de voto em Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada nos termos do artigo 11.4.1 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do artigo 34 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), conforme informações abaixo descritas:

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

A Assembleia Geral Extraordinária será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("Oferta"), em local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos da Instrução CVM 472.

ORDEM DO DIA A SER DELIBERADA NA ASSEMBLEIA

Tendo em vista a situação de potencial conflito de interesses relacionada à:

a) Aquisição certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos ou por fundos de investimento por ela geridos ou administrados, desde que observados, os seguintes critérios de elegibilidade, a serem observados de forma cumulativa:

(i) possuam limite de concentração de até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, para os certificados de recebíveis imobiliários considerados em

conjunto, e de 10% (dez por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários, considerados individualmente, por patrimônio separado;

(ii) no momento da aquisição, os CRI tenham prazo máximo de vencimento não inferior a 30 (trinta) dias corridos e não superior a 9.125 (nove mil e cento e vinte e cinco) dias corridos;

(iii) os CRI possuam previsão de remuneração:

a. pós-fixada indexada ao CDI, respeitada a remuneração mínima de 90% (noventa por cento do CDI); ou

b. pré-fixada, respeitada a remuneração mínima de 2% (dois por cento) ao ano.

(iv) correção pelo IPCA, IGPM ou INCC, ou quaisquer outros índices que venham a substitui-los; e

(v) para distribuições públicas dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476, deverá ser respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação na época, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo.

b) Precificação em operações de venda de ativos de titularidade do Fundo, em situações de potencial conflito de interesses, deverá observar, no mínimo, o seguinte valor:

(i) quando disponível, o valor de mercado dos ativos a serem alienados, identificado em cotação divulgada em mercados organizados de negociação, na data da alienação dos referidos ativos ("Cotação"); ou

(ii) quando não disponível a Cotação, (i) o valor presente dos certificados de recebíveis imobiliários e demais ativos de liquidez a serem alienados; e/ou (ii) o valor patrimonial das cotas de (1) fundos de investimento em direitos creditórios; e (2) fundos de investimento imobiliário, a serem alienados.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTE DO PROSPECTO.

QUEM PODERÁ PARTICIPAR DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Conforme disposto no Regulamento, somente poderão votar na Assembleia Geral Extraordinária os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia Geral Extraordinária: (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.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A Assembleia Geral Extraordinária será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas. Tendo em vista que as matérias constantes da Ordem do Dia representam situações de conflitos de interesses, a aprovação de tais matérias dependerá da aprovação por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas, desde que tais Cotistas presentes em tal assembleia representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de todas as Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade de todas as Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

COMO PARTICIPAR DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição (caso aplicável) ou conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472/08.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

PARTICIPAÇÃO POR PROCURAÇÃO

O Administrador e o Gestor disponibilizaram uma minuta de procuração específica **que poderá ser celebrada de forma facultativa**, no âmbito da Oferta, pelo investidor no mesmo ato da

assinatura do Pedido de Subscrição ou do envio da Intenção de Investimento, conforme o caso, para a realização da Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Cotista poderá, caso deseje outorgar a respectiva procuração, optar por votar, em cada uma das matérias indicadas acima (i) de forma favorável; (ii) de forma contrária; ou (iii) em abstenção. Referida procuração não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo ou parte a ele vinculada.

Ainda, uma vez outorgada, a procuração acima mencionada poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral Extraordinária, mediante comunicação entregue ao Administrador em sua sede.

No caso de outorga de procuração, os representantes legais ou procuradores deverão ter sido constituídos há menos de 1 (um) ano, com a devida comprovação de poderes[1].

Em que pese a disponibilização da procuração, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária que deliberará sobre a aquisição de tais ativos, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária.

ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS

Na data da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da rede mundial de computadores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Geral Extraordinária, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo
CEP 22250-040 – Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Rodrigo Ferrari
Telefone: (11) 3383-2715
E-mail:ri.fundoslistados@btgpactual.com | OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

[1] No caso de **Pessoa Jurídica**: (i) cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de Fundos de Investimento: (i) cópia do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is)

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia Geral Extraordinária estarão à disposição dos Cotistas para análise no seguinte endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

RIZA

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA

RIZA AKIN
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

LUZ CAPITAL MARKETS

+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais
• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®